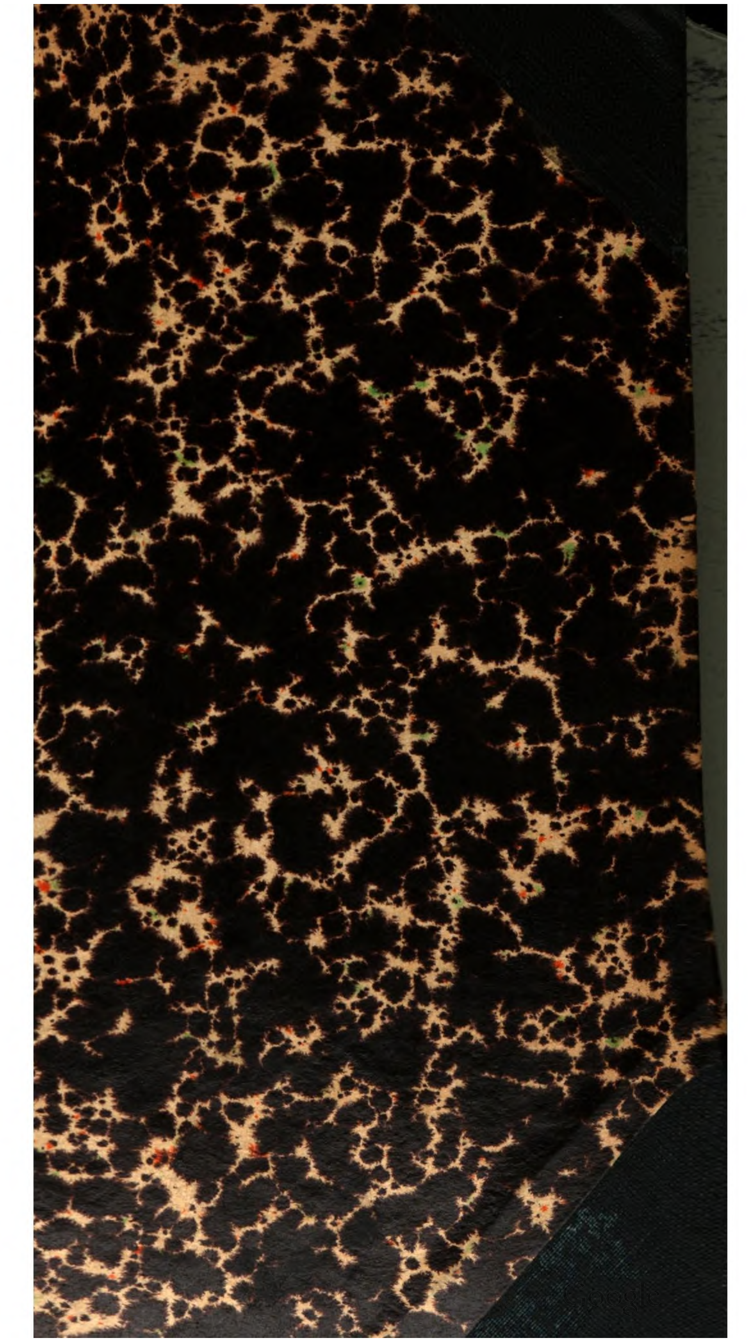
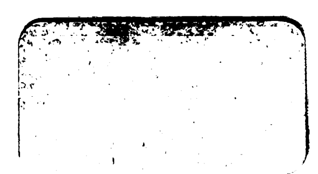



HARVARD
UNIVERSITY
ARNOLD
ARBORETUM
PRESENTED ~ BY ~ CHARLES ~ SPRAGUE ~ SARGENT
1892



DES

USAGES

URBAINS ET RURAUX

Suivis dans la Ville et le Canton

DE

CHATILLON-SUR-LOING

(Loiret)

AVERTISSEMENT

Les usages, suivis comme loi et qu'aucun texte ne relate, sont toujours difficiles à connaître par ceux qui ont à se renseigner sur ces règles dont les prescriptions diffèrent le plus souvent d'un canton à un autre.

Justement préoccupée d'améliorer une situation aussi défectueuse, l'Administration supérieure, à une époque déjà ancienne, a pris des mesures générales en vue d'arriver à une constatation qui rendît moins incertaine l'application des Coutumes locales et qui permît au législateur de substituer, peut-être un jour, une loi uniforme aux divers usages se rattachant au Code civil.

En effet, le 26 juillet 1844, le Ministre de l'Intérieur ordonna aux Préfets de recueillir les usages locaux et le 5 juillet 1850, le Ministre de l'Agriculture les invita à lui faire connaître si la Circulaire de 1844 avait été appliquée dans les localités placées sous leur administration; enfin, le 15 février 1855, le Ministre de l'Agriculture et du Commerce, rappelant les Circulaires antérieures, pria de nouveau les Préfets de prendre les

dispositions nécessaires « pour faire constater et recueillir *tous les usages locaux, c'est-à-dire ceux qui n'étaient pas le résultat évident et direct d'un article de la loi, et auxquels les applications, qui en étaient faites dans quelques localités ou dans la plupart d'entre elles, donnaient un véritable caractère de généralité.* »

Le Préfet, dans chaque Département, fut chargé d'instituer par Canton, sous la présidence du Juge de paix, une Commission composée du membre de la Chambre consultative d'agriculture, du membre du Conseil général et de deux ou trois membres choisis parmi les officiers ministériels exerçant dans la localité, et les cultivateurs les plus instruits.

Le travail de cette Commission devait être vérifié à la Préfecture par une Commission centrale, dans laquelle le Ministre prescrivait de faire entrer les membres des Cours ou Tribunaux du chef-lieu et plusieurs des Jurisconsultes les plus renommés.

Après tant d'insistance, l'Administration pouvait compter sur un résultat général; il n'en fut cependant pas ainsi, puisque, dans le *Loiret* notamment, ces sages mesures n'ont pas produit l'effet attendu. Au contraire, les départements limitrophes de l'*Yonne* et du *Cher*, qui mirent à exécution la Circulaire ministérielle, possèdent depuis longtemps et à leur grand avantage, l'état régulier des Coutumes habituellement suivies.

Guidé par l'exemple, j'ai essayé, dans une Étude publiée en 1881, de définir, pour le *Canton de Châtillon-sur-Loing*, les usages légaux et les pratiques usuelles qu'il m'avait été donné de connaître et d'appliquer comme Suppléant du Juge de paix de ce canton et comme Agriculteur.

Afin d'éviter des recherches longues et quelquefois difficiles, j'ai cru devoir rappeler, en les combinant avec les usages, certaines dispositions de lois et de règlements administratifs communément invoqués.

Depuis lors, la loi du 20 août 1881, relative au code rural, est venue apporter d'importantes modifications à la législation; d'autre part, l'observation m'a conduit à noter de nouveaux faits et aussi des rectifications aux Coutumes déjà signalées.

Dans ces circonstances, il m'a semblé utile de reviser mon travail sur les usages, et de rédiger ce *Recueil de Notions usuelles* que l'on pourra consulter, à titre de renseignements, dans nombre d'actes de la vie pratique.

DES USAGES

SUIVIS

DANS LE CANTON DE CHATILLON-SUR-LOING

I. — Alignements.

Dans quel cas doit-on demander l'alignement? — Conséquence résultant du fait de construire sans arrêté d'alignement. — A quelle autorité il y a lieu, suivant les cas, d'adresser les demandes d'alignement?

En principe, on ne peut faire, le long d'une rue dépendant de la voirie urbaine, ni construction nouvelle, ni travaux quelconques aux constructions existantes, sans avoir préalablement obtenu de l'autorité municipale une autorisation ou un arrêté d'alignement.

Il en est ainsi, alors même que la ville ne possède pas de plan général d'alignement légalement approuvé. C'est le cas de la ville de Châtillon, pour partie de ses rues, et et aussi celui des autres chefs-lieux de commune du canton, pour celles des rues qui ne dépendent pas des routes ou des chemins vicinaux les traversant.

En conséquence, le propriétaire qui n'observe pas ces prescriptions est toujours condamné à l'amende.

Toutefois, la démolition des travaux confortatifs exécutés à un immeuble sujet à reculement ne peut être ordonnée qu'autant qu'il y a un plan régulier et que le plan frappant de reculement était exécutoire au jour de la contravention. (Cour de Cassation, arrêt du 12 février 1875.)

Les demandes d'alignement intéressant la voirie urbaine, les chemins vicinaux ordinaires et les chemins communaux, doivent être adressées sur papier timbré au maire qui, de son côté, est tenu de faire parvenir au pétitionnaire une expédition, sur timbre, de son arrêté.

En l'absence d'un plan général d'alignement approuvé et dressé pour toute la voirie urbaine, ou au moins pour la rue dans laquelle on veut construire, l'alignement individuel est donné conformément à l'état actuel des lieux, en conservant à la rue sa largeur existante. Le maire n'a pas qualité pour forcer à reculer ou à avancer, et il commettrait un excès de pouvoir en insérant dans son arrêté une prescription de ce genre. (Arrêt du Conseil d'État du 5 avril 1862.)

Les demandes d'alignement concernant les routes nationales, départementales, les chemins de grande communication, les chemins d'intérêt commun, doivent être adressées sur papier timbré, avec un mandat sur la poste (de 1 fr. 80 aujourd'hui, pour le timbre de l'expédition de l'arrêté) au Sous-Préfet, lorsqu'il y a un plan approuvé, et au Préfet, dans tous les cas où il n'existe pas de plan approuvé.

II. — Pavage dans la ville de Châtillon-sur-Loing.

Contribution des habitants dans les frais de pavage. — Trottoirs.

D'après la loi du 11 frimaire an VII, article 4, l'Avis du Conseil d'État du 25 mars 1807 et l'Ordonnance du 10 mars 1821, le pavage des rues qui ne font pas partie des grandes routes est réglé par l'usage des lieux et peut être mis à la charge des propriétaires, après approbation du Préfet, lorsque les revenus de la commune sont insuffisants pour les dépenses de ce genre.

Or, il est d'usage, dans la ville de Châtillon-sur-Loing, que le pavage des accotements reste à la charge des propriétaires riverains, dans toutes les rues ayant une chaussée. Dans les rues et ruelles trop étroites pour qu'une chaussée puisse y être établie, la construction du ruisseau, avec pavage de 50 centimètres à 1 mètre de chaque côté, est faite par la commune, et le surplus du pavage, jusqu'aux maisons, est effectué au compte des propriétaires riverains. (Délibération du Conseil municipal du 17 septembre 1843, approuvée par le Préfet le 22 décembre 1843.)

Trottoirs. — La participation des riverains, dans la construction des trottoirs, n'est obligatoire que dans les conditions et après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi du 7 juin 1845. En fait, à Châtillon-sur-Loing, comme dans les chefs-lieux de communes, lorsque des immeubles doivent retirer un avantage

sérieux d'un travail important exécuté par la commune, et que des trottoirs sont reconnus nécessaires, les propriétaires riverains consentent, presque toujours, sur la demande de l'administration municipale, à les construire à leurs frais ou du moins à supporter une partie de la dépense.

III. — Curage des rivières dans la ville de Châtillon-sur-Loing.

Faucardement annuel et enlèvement des herbes. — Curage de la rivière des Créneaux. — Curage des autres rivières et ruisseaux de la ville. — Curage des rivières en dehors de la ville. — Curage des biefs des usines.

Du 1er au 15 septembre de chaque année, à l'époque des basses eaux, les propriétaires riverains des cours d'eau traversant la ville à ciel ouvert, sont ordinairement invités par l'autorité municipale : 1° à faire le faucardement des rivières, c'est-à-dire à couper les racines et accrues qui végètent sur les talus et les murs, le long desdites rivières; 2° à faire couper et enlever les roseaux qui obstruent les cours d'eau. (Délibération du Conseil municipal, du 27 août 1846.)

Pour le curage complet des cours d'eau, il y a lieu de faire une distinction entre les rivières : le curage de la *rivière des Créneaux*, dont les eaux forment le bief du moulin construit dans la ville, au pied du château, n'a lieu qu'après délibération spéciale et motivée du Conseil municipal, qui la provoque en raison de l'urgence, approbation du Préfet, qui lui-même en réfère préalable-

ment aux ingénieurs, et enfin arrêté du maire qui fixe la durée du curage.

Chaque riverain opère à ses frais le curage de la moitié du lit. Cette opération très importante et coûteuse ne se reproduit que tous les vingt ou vingt-cinq ans.

Pour les autres parties de rivières, de même que pour les ruisseaux traversant la ville, il est d'usage de les curer, sur un simple arrêté du maire, chacun au droit de soi, jusqu'à la moitié du lit. La Ville, comme les particuliers, supporte la charge et les frais du curage là où le terrain communal borde le cours d'eau.

En dehors de la ville de Châtillon et des autres chefs-lieux de commune, où des arrêtés de police approuvés par le préfet réglementent le curage des cours d'eau les traversant, les rivières sont rarement l'objet d'un curage périodique. Il faut un cas de nécessité absolue pour que l'autorité compétente ordonne le curage complet d'un cours d'eau.

A cet égard, la loi du 14 floréal an XI décide : « qu'il sera pourvu au curage des canaux et rivières non navigables de la manière prescrite par les anciens règlements ou d'après les *usages locaux.* »

En conséquence, par arrêté du 26 février 1822, le Préfet du Loiret, visant l'article 1er de la loi de floréal, a pris, sur la matière, un arrêté réglementaire qu'il est nécessaire de reproduire :

« Art. 1er. — Toute demande de curage sera délibé-

rée en Conseil municipal, sur la proposition du maire, d'après l'autorisation qu'il en aura obtenue; la délibération sera transmise à MM. les Sous-Préfets des arrondissements respectifs et à Nous pour l'arrondissement d'Orléans, pour y être donné suite s'il y a lieu.

» Art. 2. — Elle sera renvoyée au maire de la commune qui fera dresser par un homme de la localité ou par un homme de l'art nommé par le sous-préfet, si l'importance le réclame, un devis général du curage; ce devis énoncera les quantités à curer, au droit de chaque propriété, et le montant de la dépense pour chacune d'elles. Cette dépense sera payée par le riverain immédiat qui sera, à cet effet, dénommé au devis. Néanmoins, s'il est reconnu par le rédacteur du devis que le reflux nuit à d'autres qu'aux riverains ou que des propriétaires d'usines en retirent un avantage particulier, les propriétaires des terres ou des usines, qui profiteront du curage, seront compris nominativement au devis, en proportion de cet avantage.

» Art. 3. — Il sera ouvert, durant un mois, dans la commune, une enquête de *commodo et incommodo*, pendant laquelle le devis restera déposé à la maison commune, pour être communiqué à tous ceux qui voudront faire des réclamations. Il sera dressé procès-verbal par le maire de toutes celles qui auront été présentées, ou constaté qu'il n'en a point existé.

» Art. 4. — Le devis, le procès-verbal d'enquête et les réclamations seront mis sous les yeux du Conseil municipal, qui prendra sur le tout une délibération

motivée; toutes les pièces seront ensuite adressées à MM. les Sous-Préfets et à Nous, pour être statué.

» Art. 5. — Après l'approbation de ces divers actes, les propriétaires, appelés à contribuer au curage, seront sommés, par affiches, de déclarer dans la quinzaine à la maison commune, s'ils entendent effectuer le curage eux-mêmes ou le laisser effectuer, à leurs frais, par les soins de l'Administration.

» Art. 6. — Après l'expiration du délai pour les déclarations, le maire annoncera, par affiches, le jour où il sera procédé, devant lui, à l'adjudication publique des travaux dont les propriétaires ne se seront point chargés, ou pour lesquels ils n'auront point fait de déclaration. Cette adjudication aura lieu sans délai.

» Art. 7. — Les travaux que les propriétaires se seront réservés et qu'ils n'auront point fait exécuter en temps utile ou selon le devis, le seront par les soins de l'Administration au prix de l'adjudication, quinzaine après la sommation administrative, qui aura été adressée par le maire aux retardataires, d'exécuter eux-mêmes.

» Art. 8. — Il sera établi, pour le recouvrement des sommes nécessaires au payement des travaux, un rôle de répartition rendu exécutoire par Nous, et la rentrée en sera poursuivie comme en matière de contributions publiques, conformément à l'article 3 de la loi du 14 floréal an XI.

» Art. 9. — Toutes les contestations relatives au recouvrement du Rôle, aux réclamations des individus

imposés et à la confection des travaux, seront portées devant le Conseil de préfecture, sauf le recours au Gouvernement, qui décidera en Conseil d'État.

» Art. 10. — Le présent arrêté servira de règle dans le département ; toutefois, s'il se trouve quelque localité pour laquelle *il existe un ancien règlement écrit*, les dispositions du présent seront regardées comme non avenues en ce qu'elles auront d'incompatible, et seront exécutées pour le surplus. »

La loi du 21 juin 1865 a apporté un tempérament à ces dispositions, en déclarant que l'exécution et l'entretien de travaux de curage, approfondissement, redressement et régularisation des canaux et cours d'eau non navigables ni flottables, pouvaient être l'objet d'une association syndicale libre ou autorisée entre propriétaires intéressés. La loi de floréal et l'arrêté du 26 février 1822 continueraient à recevoir leur application si, le cas échéant, aucune association syndicale ne se formait en vue d'un curage jugé nécessaire.

Il est à noter qu'au point de vue spécial du curage, l'Administration introduit toujours dans l'arrêté de Règlement des usines, sur les cours d'eau ni navigables ni flottables, une clause ainsi conçue :

« Le permissionnaire ou son fermier sera tenu d'effectuer le curage à vif fond du bief de l'usine, *dans toute l'étendue du remous*, toutes les fois que la nécessité s'en fera sentir ou qu'ils en seront requis par l'autorité administrative, si mieux n'aiment les riverains

opérer le curage eux-mêmes et à leurs frais, sauf application des règlements locaux actuellement existants ou à intervenir. »

Cette prescription est sage, car la retenue de l'eau, par le barrage de l'usine, facilite le dépôt des vases au fond de la rivière. Les usiniers ont du reste l'habitude d'opérer chaque année dans leurs biefs, en temps de chômage, l'enlèvement des vases, pierres, brindilles, herbes amassées sur certains points et qui s'opposent au cours de l'eau. Ils faucardent également dans la rivière les herbes et joncs, sans opposition de la part des propriétaires, qu'ils consultent préalablement ; ils obtiennent même l'autorisation, en temps de sécheresse, de curer les fontaines particulières qui alimentent les cours d'eau ; dans ce dernier cas, tous les usiniers intéressés, c'est-à-dire ceux dont les établissements sont situés en amont des sources curées, contribuent aux frais de curage.

IV. — Rouissage du lin et du chanvre.

La loi du 15 avril 1829, relative à la pêche fluviale, défend dans son article 25, sous peine d'une amende de 30 à 300 francs et d'un emprisonnement d'un mois à trois mois, de jeter dans les eaux des drogues ou appâts qui sont de nature à enivrer le poisson ou à le détruire.

Les peines sont assez sévères pour qu'il y ait lieu d'examiner si le rouissage du lin ou du chanvre constitue un délit rentrant dans la catégorie des objets de nature à détruire le poisson.

Le décret du 25 janvier 1868, article 15, annonce que des arrêtés préfectoraux, rendus sur les avis des ingénieurs et des conseils de salubrité, détermineront :

1° La durée du rouissage du lin et du chanvre dans les cours d'eau et les emplacements où cette opération pourra être pratiquée avec le moins d'inconvénient possible pour le poisson; 2° les mesures à observer pour l'évacuation, dans les cours d'eau, des matières et résidus susceptibles de nuire au poisson et provenant des fabriques et établissements industriels quelconques.

Enfin, le décret du 10 août 1875, article 19, reproduit textuellement les dispositions qui précèdent.

Des textes énoncés, il résulte que le rouissage n'est pas prohibé en principe dans les rivières et ruisseaux, et qu'il faut sur ce point se conformer aux prescriptions des arrêtés préfectoraux, s'il en existe. Nous ne connaissons pas, *dans le Loiret*, de règlement particulier sur cette matière.

V. — Clôture dans la ville de Châtillon-sur-Loing, les faubourgs et les communes.

Clôture obligatoire. — Dimension des murs de clôture. — Différence de niveau entre deux héritages à clore. — Précautions à prendre par celui qui veut établir un mur de clôture. — Moyen de se soustraire à l'obligation de la clôture. — Clôture non obligatoire.

Dans la ville de Châtillon et dans les faubourgs, la clôture entre maisons, cours et jardins est obligatoire. Il est en outre dans l'usage de la Justice de paix d'ap-

pliquer cette disposition au faubourg du Puirault, dont une partie dépend, il est vrai, de la commune de Sainte-Geneviève-des-Bois, mais est comprise en réalité dans l'agglomération Châtillonnaise.

La hauteur des murs de clôture est de 26 décimètres (8 pieds) et leur épaisseur de 35 centimètres, enduits compris.

Il est à souhaiter, dans l'intérêt général et en tenant compte des matériaux de nos contrés, que l'usage augmente l'épaisseur des murs de clôture et la porte à 0^m 45 (longueur de deux briques). Cette dimension aurait l'avantage de permettre aux deux voisins de se servir du mur pour une construction, tandis qu'il est impossible d'appuyer un bâtiment sur un mur de clôture de 0^m 35.

Lorsque les deux héritages à clore ne sont pas de niveau, la hauteur du mur doit être prise à partir du sol le plus élevé. (Caen, 13 mai 1837.)

Les frais de construction seront évidemment communs pour toute la partie du mur en élévation, au-dessus du sol supérieur; mais il semble équitable de décider que les fondations, jusqu'à la profondeur à laquelle il eut été nécessaire de les conduire si les deux héritages avaient eu le même niveau, feront également partie des frais communs. Au delà de cette profondeur, il y a lieu, à notre avis, de savoir à qui profitera l'excédant du mur. Si les deux propriétaires ont le même intérêt à la construction complète, ils participeront par moitié dans la dépense, sinon ce sera au propriétaire du terrain infé-

rieur qu'incombera la charge de construction pour la différence de profondeur, puisque le mur, dans cette partie, lui servira exclusivement.

Celui qui veut construire un mur de clôture doit préalablement mettre son voisin en demeure : 1° de limiter les deux propriétés contiguës, dans le cas où elles ne le seraient pas déjà ; 2° de contribuer à la clôture. S'il y a consentement, chacun fournit la moitié du terrain et supporte la moitié de la dépense. Si le voisin ne veut pas participer dans les frais de la clôture, il a le moyen, lorsque la clotûre est obligatoire, de se soustraire à cette charge, en abandonnant, sans indemnité, la moitié du terrain sur lequel doit être élevé le mur. (Angers, 12 mars 1847. — Paris, arrêt du 14 novembre 1860. — V. Sirey, Suppl. aux Codes annotés, art. 665, § 2.)

Si plus tard il désire acquérir la mitoyenneté du mur, il en aura la faculté, sans être tenu de payer la valeur de la moitié du terrain qu'il aura ainsi fourni d'avance. Il est donc prudent de constater par écrit cet abandon.

Dans les bourgs et villages du canton, la clôture n'est pas obligatoire.

Les murs de clôture sont construits en maçonnerie de chaux et de sable, avec égout du côté de l'héritage dont ils dépendent.

VI. — Égout des toits.

A Châtillon, comme dans les autres chef-lieux de commune, chacun bâtit le plus souvent à la limite ex-

trême de son terrain, et dirige plus ou moins directement, à l'aide de gouttières, les eaux pluviales sur la voie publique. Mais dans les hameaux, à la campagne, il n'est pas rare de rencontrer des bâtiments dont les égouts se déversent sur une bande de terrain laissée entre les constructions et un terrain voisin, que nous supposons tout d'abord parfaitement limité.

Il est évident que celui qui construit dans ces conditions doit laisser à ses risques et périls, entre son bâtiment et le sol du voisin, une bande de terrain assez large pour recevoir les eaux pluviales qui s'écouleront ensuite, d'après la pente naturelle, sur l'héritage limitrophe.

Cette bande est, dans le nord de la France, généralement fixée au double de l'avancement du toit. Si cependant la situation se trouve aggravée par suite de la construction, si notamment la chute rapide des eaux cause un préjudice au voisin, le propriétaire du bâtiment peut être contraint de prendre des mesures efficaces en vue de modifier cet état de choses, à moins que le voisin n'ait préalablement reconnu comme suffisant l'espace de terrain qui le sépare de la construction.

Quoi qu'il en soit, pour parer à l'inconvénient signalé, on a le moyen de conduire, par des gouttières, les eaux sur un autre point, ou bien on pratique sur le terrain qui reçoit les eaux, avec une issue vers une mare ou un fossé, un *échenet* (fossé rempli de pierres sèches) d'une longueur et d'une profondeur en rapport avec la quantité d'eau à absorber et la pente nécessaire à l'écoulement.

En cas d'impossibilité on établit un *puits perdu.*

Lorsque le maître du bâtiment ne possède aucun titre indiquant qu'un terrain d'une largeur déterminée a été laissé au delà de la construction, de même, lorsque le terrain, sur lequel s'effectue l'égout, n'est pas régulièrement limité par un mur, une haie, un fossé ou des bornes, de façon à le rattacher au bâtiment, faut-il considérer le maître de la construction comme propriétaire de cette bande?

En présence de l'article 681 du code civil, prescrivant à tout propriétaire d'établir des toits de manière que les eaux s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique, sans pouvoir les faire verser sur le fonds de son voisin, il y a tout lieu de croire qu'une entreprise contraire repose sur un droit de propriété; aussi les auteurs et la jurisprudence sont-ils d'accord pour décider qu'en l'absence d'un titre établissant la servitude d'égout ou la destination du père de famille consacrant la servitude (art. 693, 694 du code civil), ou la prescription, alors que la servitude est continue et apparente avec des gouttières ou tous autres ouvrages extérieurs, la bande de terrain couverte par l'égout, est présumée appartenir au propriétaire du toit. Il n'y a là toutefois qu'une simple présomption, qui peut être combattue par le propriétaire voisin, au moyen de titres ou de la possession. Si ce dernier réussit dans son opposition, la question se trouve résolue en ce sens qu'il n'y a qu'un *droit de servitude* sur le terrain et non un *droit de propriété.* (Paris, 24 août 1864. — Cassation, 28 juillet 1851.)

Dans la pratique, on admet que le propriétaire d'un héritage, soumis à la *servitude d'égout*, peut en diminuer la charge, en faisant placer et entretenir à ses frais, sur le toit du voisin, une gouttière pour recueillir les eaux pluviales et les conduire sur un seul point de son terrain ou sur la voie publique, en se conformant bien entendu aux prescriptions de police.

VII. — Tour d'échelle.

Depuis le Code civil, le droit de *tour d'échelle* n'existe plus à l'état de *servitude légale.*

Le *tour d'échelle propriété*, c'est-à-dire le droit de propriété sur une bande de terrain située au delà et bordant des bâtiments afin d'en permettre les réparations, est très rare dans le canton et n'est reconnu comme tel qu'autant que le titre constitutif est parfaitement explicite. Si le titre, chose plus commune, mentionne le *droit de tour d'échelle*, tout en restant muet sur son étendue, on l'interprète en ce sens que les parties ont voulu établir simplement une servitude gratuite de deux mètres de largeur sur le terrain qui reste toujours la propriété du voisin. Au surplus, toutes les fois qu'un propriétaire a besoin de faire réparer ses bâtiments et qu'il ne peut y accéder que par le terrain voisin, il est dans l'usage de passer et d'appuyer les échelles sur ce terrain, en payant une indemnité en rapport avec le dommage causé.

VIII. — Tailles.

Il est dans les habitudes de ménages encore assez nombreux de se servir de *tailles* pour constater les fournitures de pain. L'acheteur possède une taille et le boulanger en possède une autre. Au moment de la livraison du pain, les deux tailles sont approchées et le boulanger fait un trait continu sur les deux.

Quelques cultivateurs établissent également, au moyen de tailles, le compte des fers posés par le maréchal à leurs chevaux.

Pour être admises comme preuve d'un compte, les deux tailles doivent être parfaitement d'accord.

IX. — Cheminées.

Construction d'une cheminée dans un mur non mitoyen. — Mur mitoyen. — Cheminée près d'un pan de bois. — Élévation des cheminées par suite de l'exhaussement d'un mur mitoyen. — Dimensions d'un mur mitoyen. — Murs de fondation.

Le propriétaire d'un *mur non mitoyen* peut pratiquer une cheminée dans toute l'épaisseur de ce mur. En cas d'acquisition de la mitoyenneté, le voisin respecte l'état de choses existant.

Celui qui bâtit, avec le consentement du voisin, une cheminée dans un mur mitoyen, la construit ordinairement de la manière suivante : à partir de la moitié de l'épaisseur du mur, il fait monter un parement en briques

à plat de 11 centimètres, devant former le fond de la cheminée; si le voisin veut avoir de son côté une cheminée, les mêmes précautions sont observées. En supposant donc deux cheminées adossées, il reste toujours, comme séparation, un mur de deux briques, donnant une épaisseur de 22 centimètres et les deux plaques de fonte en plus. Le corps de cheminée se trouve ainsi encastré dans 11 centimètres de maçonnerie, lorsque le mur possède 45 centimètres d'épaisseur, et le surplus du coffre de cheminée fait saillie dans la pièce.

Si l'un des voisins s'oppose à une construction de ce genre, la cheminée doit être placée en dehors du mur mitoyen et seulement adossée (Art. 657 du Code civil.)

Ce que nous venons de dire des cheminées s'applique aux placards et aux cavités que l'on voudrait pratiquer dans un mur mitoyen.

La construction indiquée pour les cheminées n'a rien d'obligatoire, c'est à titre de simple renseignement que nous en avons fait un exposé. Il est évident, puisqu'il faut le consentement des deux parties pour opérer ainsi, que ce sont les conventions arrêtées qui déterminent le mode de construction.

Lorsqu'il existe un *pan de bois*, au lieu d'un mur en maçonnerie, on construit la cheminée en observant un *vide de 16 centimètres*, pour éviter les dangers du feu.

En cas d'exhaussement d'un mur mitoyen par l'un des copropriétaires seulement, celui qui construit exhausse souvent aussi à ses frais, à la hauteur d'un mètre au-dessus de la nouvelle toiture, les tubes des cheminées

adossées au mur mitoyen. Cette opération a pour but de donner aux cheminées du voisin le tirage que l'exhaussement, en faisant abri, pourrait leur enlever. Cette pratique, autrefois consacrée par la jurisprudence, n'est plus guère admise aujourd'hui comme obligatoire par les tribunaux. Il a été jugé que le propriétaire d'un mur mitoyen, qui surélevait de son chef les cheminées du voisin, faisait en cela des travaux profitables à ce voisin qui lui devait une indemnité. (Bordeaux, 18 mai 1849. — Tribunal de Melun, 16 juillet 1874. — Voir le journal *Le Droit*, du 27 septembre 1874.)

On donne 50 centimètres au mur mitoyen destiné à supporter un pignon, et 45 ou 46 centimètres aux longs pans, suivant la longueur des briques employées.

Les murs de fondations ont ordinairement en épaisseur 5 centimètres de plus que les murs au-dessus du sol.

X. — Distances à observer pour la construction des fours, fourneaux, fosses d'aisances, amas et dépôts de matières corrosives, puits.

Four, Forge, Fourneau. — Hauteur des cheminées. — Fosses d'aisances, etc. — Fumier, dépôt de sel, etc. — Étables, écuries. — Puits. — Construction près d'un mur mitoyen, près d'un mur non mitoyen. — Ouverture d'un puits dans un terrain non clos de murs. — Puits muré en pierres sèches.

Il est d'usage, lorsque l'on construit un four, une forge ou un fourneau près d'un mur mitoyen ou non mitoyen,

de laisser un espace vide de 163 millimètres (demi-pied), appelé *tour de chat*, entre le mur séparatif et le mur du four.

La hauteur des cheminées doit être suffisante pour que la fumée ne nuise pas aux voisins. En cas de contestation sur ce point, c'est au tribunal civil qu'il appartient de statuer.

Entre mur et fosse d'aisance, fosse de cuisine, amas de fumier, dépôt de sel, salpêtre ou autres matières corrosives, étables, écuries, on construit un *contre-mur de 33 centimètres* d'épaisseur (un pied), en bon mortier de chaux hydraulique ou de ciment, jusqu'à la hauteur nécessaire, par exemple : la mangeoire dans les étables.

Pour les fosses, on les isole en plaçant dans le fond un béton, un carrelage en briques et ciment ou un blocage, avec mortier de chaux hydraulique ou de ciment, comme pour le contre-mur de 0^{m} 33, que l'on construisait autrefois en chaux ordinaire et auquel on donnait 50 centimètres.

Les puits ne peuvent être creusés sans distance, près d'un mur mitoyen ou non mitoyen. En conséquence, lorsque l'on veut avoir un puits aux limites extrêmes de son terrain, on établit, à côté du mur séparatif et jusqu'au fond du puits, un nouveau mur en briques ou maçonnerie de chaux hydraulique, le plus ordinairement ayant, suivant les dimensions des briques, de 0^{m} 325 à 0^{m} 350 (*un pied*) d'épaisseur, et formant en même temps l'entourage du puits de ce côté.

L'ouverture du puits se trouve ainsi à 0^{m} 600^{mm} de la

limite extrême des deux propriétés, si le mur est mitoyen et supporte un pignon (0^m 25, moitié de l'épaisseur du mur, + 0^m 350 = 0^m 600); à 0^m 575 si le mur possède 0^m 45 d'épaisseur (0^m 350 + 0^m 225 = 0^m 575); à 0^m 525 quand on est en présence d'un simple mur de clôture également mitoyen (0^m 175, moitié de l'épaisseur, + 0^m 350 = 0^m 525).

S'il s'agissait de construire un puits, près d'un mur non mitoyen, l'ouverture devrait se trouver, au plus près du mur du voisin, à 0^m 350, par suite de la dimension du contre-mur d'entourage, dont l'épaisseur ne peut pas être inférieure à 0^m 350.

A défaut de mur séparatif entre deux terrains, si l'un des voisins veut ouvrir un puits près de la limite, il doit le faire maçonner de ce côté et laisser, *là où la clôture est obligatoire*, à partir de la ligne séparative des deux propriétés et jusqu'à ce mur qui fait partie de l'entourage, une distance de 0^m 175 *au moins*, c'est-à-dire l'épaisseur d'un mur de clôture mitoyen, de manière et en supposant dans l'avenir la construction d'un mur de clôture, que l'ouverture se trouve à 0^m 525, comme il a été dit précédemment (0^m 175 + 0^m 350 = 0^m 525).

Enfin, il peut arriver qu'un propriétaire ait besoin d'ouvrir un puits et ne veuille pas le faire maçonner, mais seulement murer en pierres sèches; il semblerait prudent, dans cette circonstance, de suivre l'usage adopté dans le canton de Charny (Yonne), où l'on laisse, à partir de la propriété voisine, une distance égale à la moi-

tié de la profondeur, sans cependant excéder 2 mètres.

Il importe de faire remarquer que celui qui construit dans les conditions indiquées par l'usage *n'en est pas moins responsable des inconvénients pouvant résulter d'un vice de construction*, auquel il est facile de remédier le plus souvent; il en serait bien différemment si les prescriptions de l'usage n'avaient pas été observées; non seulement la responsabilité subsisterait, *mais la destruction des ouvrages serait ordonnée.*

XI. — Carrières. — Marnières. — Sablières. — Fouilles.

Carrières. — Sablières, etc. — Carrières à ciel ouvert. — Carrières avec galeries souterraines. — Distance à observer du voisin pour l'ouverture d'un puits de marnière. — Précautions contre les accidents. — Règles en usage pour le percement des puits. — Extraction des marnes. — Fouilles à ciel ouvert. — Distances du voisin. — Carrières. — Fouilles près des routes. — Chemins vicinaux. — Chemins ruraux reconnus. — Puits citernes près des chemins vicinaux. — Distances à observer des chemins ruraux.

La loi du 21 avril 1810, dans son article 4, établit une distinction entre les mines, minières et les carrières.

Les carrières, les seules dont nous ayons à nous occuper, puisque le canton ne possède aucune mine ou minière, renferment : les ardoises, les grès, *pierres à bâtir et autres*, les marbres, granits, *pierres à chaux*, pierres à plâtre, les pozzolanes, le strass, les basaltes, les laves, les *marnes*, craies, *sables*, pierres à fusil,

argiles, kaolin, *terres à foulon*, terres à poterie, les substances terreuses et les *cailloux* de toute nature, les terres pyriteuses regardées comme engrais, le tout exploité à ciel ouvert ou avec des galeries souterraines.

Le propriétaire d'une carrière a seul le droit de l'exploiter, et à cet effet aucune permission n'est nécessaire. Il est néanmoins essentiel de distinguer les carrières exploitées à ciel ouvert des carrières avec galeries souterraines.

Pour les premières, l'exploitation a lieu sous la simple surveillance de la police, qui veille à l'observation des lois et règlements généraux et locaux.

Pour les secondes, l'exploitation est placée sous la surveillance des ingénieurs des mines, au point de vue de la conservation des édifices et de la sûreté du sol. (Art. 47 à 50 et 81-82 de la loi du 21 avril 1810.)

Les puits de marnières doivent, en raison de leur profondeur et des caves à percer, être ouverts à une plus grande distance du voisin que les puits ordinaires.

Il est difficile d'indiquer une règle fixe sur ce point; nous croyons cependant utile de mentionner que dans le canton de Charny (Yonne), où l'exploitation des marnières est chose commune, l'usage a fixé *6 mètres*, comme distance à observer, depuis le terrain voisin jusqu'à l'ouverture du puits. Nous considérons par cela même, comme mesure de sage précaution, de ne pas poursuivre les galeries au delà de pareille distance, afin d'éviter, de la part du voisin et en cas d'éboulement, une demande en indemnité.

L'ouverture des puits doit être constamment entourée de maçonnerie, de barrières, perches, bourrées, en un mot d'objets destinés à prévenir les accidents.

Le percement des puits, ainsi que le murage en pierres sèches ou maçonnées, sont presque toujours entrepris par des ouvriers spéciaux, moyennant un prix déterminé par mètre de profondeur.

Si en creusant, une couche de pierre dure et épaisse se présente, le prix doit être augmenté pour cette partie, en raison de la difficulté du travail; du reste, les ouvriers ont l'habitude de prévoir ce cas, lorsqu'ils font une entreprise.

Il peut arriver que le sol, à une profondeur quelconque, ne soit pas solide et qu'il faille *rouetter* le puits, c'est-à-dire en garnir l'intérieur avec de fortes tiges de bois vert, destinées à maintenir les terres et à éviter leur éboulement. Lorsque, pour ce supplément de travail éventuel, il n'a pas été stipulé de prix particulier au moment de l'entreprise, aucune indemnité n'est due de ce chef.

Cependant, le propriétaire est tenu de procurer et conduire à pied d'œuvre les perches que doivent couper les ouvriers.

L'extraction des marnes a lieu à ciel ouvert ou au trou : dans le premier cas, le prix est toujours déterminé au mètre cube entassé, dans le second cas, on règle les frais d'ouverture du puits suivant un prix fixé par mètre de profondeur, et les marnes d'après un prix fixé par mètre cube extrait.

3

On convient aussi quelquefois de ne pas payer le percement du trou et de compter seulement les mètres cubes de marnes extraites, à raison d'un prix préalablement accepté.

On fournit ordinairement l'éclairage aux ouvriers, et pour éviter toute contestation sur ce point, il est bon de s'en expliquer en arrêtant les conditions.

Aueune distance n'est régulièrement observée pour l'ouverture, d'une carrière à ciel ouvert, d'une sablière pour l'établissement d'une mare, d'un trou à fumier, ou de toute autre fouille. Les difficultés, quand il s'en présente, sont, à défaut d'entente entre les particuliers, résolues sur rapport d'experts.

Il nous paraît intéressant de signaler, à ce sujet, l'usage suivi dans un canton assez voisin du nôtre : le canton de Toucy (Yonne), où celui qui fait un déblai à ciel ouvert est tenu de laisser, du côté du voisin, *un franc bord d'une largeur égale au tiers de la profondeur*, et de plus, *un talus de 45 degrés.*

A l'occasion de fouilles faites pour des emprunts de terres nécessaires aux travaux du chemin de fer de Triguères à Clamecy, des difficultés sont nées près Charny et ont donné lieu à des expertises entre l'Administration (l'État), et les particuliers. Les experts ont décidé, dans deux circonstances différentes, que l'auteur d'une fouille devait établir des talus de 45 degrés et laisser, entre le bord supérieur et la limite du voisin, un terrain de protection suffisant pour recevoir un fossé de quatre pieds de largeur, avec sabotée du côté du voisin

et rejet des terres du côté de la fouille. L'espace recouvert par les terres du fossé étant généralement égal à l'ouverture du fossé lui-même, on réserve ainsi une bande de 8 pieds, plus 1 pied de sabotée, soit au total 9 pieds, ou 3 mètres en chiffres ronds.

Ces prescriptions sont de nature à sauvegarder tous les intérêts, aussi doit-on en conseiller l'observation.

Près des routes, l'ouverture des carrières et autres fouilles pour tirer de la marne, de la glaise, du sable, ne peut avoir lieu qu'après autorisation préalable, et en principe, à 30 toises (58^{m} 47) de distance des routes (grande voirie), sans pouvoir pratiquer aucunes fouilles ou galeries souterraines du côté desdites routes (arrêt du Conseil d'État, du 5 avril 1772. — Déclaration du 27 mars 1780); et pour l'exploitation des carrières à ciel ouvert voir le décret du 22 mars 1813 et l'Ordonnance du 21 octobre 1814. Cette distance est aujourd'hui presque toujours réduite; c'est le Règlement sur les chemins vicinaux ci-après indiqué qui est appliqué.

Il est également interdit de pratiquer sans autorisation, dans le voisinage des chemins vicinaux, des excavations de quelque nature que ce soit, si ce n'est aux distances ci-après déterminées à partir de la limite des dits chemins, savoir :

Pour les carrières et galeries souterraines. 15 mètres.
Pour les carrières à ciel ouvert . . . . . . 3 —
Pour les mares publiques et particulières. 3 —

Les propriétaires de toute excavation pourront être tenus de les couvrir ou de les entourer de clôtures

propres à prévenir tous dangers pour les voyageurs.

Ces dispositions sont également applicables aux chemins ruraux *reconnus* dans les formes prévues par la loi du 20 août 1881. (Arrêté préfectoral réglementaire du 28 septembre 1883.)

Nul ne peut, sans y être préalablement autorisé, faire aucun ouvrage de nature à intéresser la conservation de la voie publique et notamment établir des puits et citernes à moins de 10 mètres de la voie publique. (*Arrêté du préfet du Loiret formant règlement sur les chemins vicinaux de grande communication, d'intérêt commun et ordinaires, du 15 avril 1872, approuvé le 19 avril même année.*)

L'arrêté préfectoral réglementaire du 28 septembre 1883 a limité à 5 mètres de la voie publique la distance à laisser pour l'établissement de puits ou citernes près des chemins *ruraux reconnus*.

Les règles de droit commun, prescrites par le code civil ou admises par l'usage, sont applicables aux chemins ruraux non reconnus, au point de vue des distances à observer.

On agira donc sagement, en prévenant l'administration municipale, toutes les fois que des travaux devront être exécutés près d'un chemin communal, vis-à-vis duquel les empiètements peuvent devenir de véritables contraventions.

XII. — Assolement.

Culture du blé, de l'avoine, de l'orge.

L'assolement triennal (1° blé; 2° avoine ou orge; 3° jachère) très usité autrefois dans la contrée et successivement modifié par la culture des prairies artificielles, est presque complètement abandonné aujourd'hui; mais il n'en reste pas moins l'assolement légal, en d'autres termes le type qui sert à déterminer la durée des baux sans écrit.

Quel que soit le mode de culture adopté, il est d'usage de semer le blé sur jachère fumée, après avoir donné trois labours au moins, suivis, pour les emblavures en planches, des hersages et roulages nécessaires.

Les blés à billons reçoivent d'abord deux labours avec hersages et roulages; on *taille* ensuite à la charrue de petits billons que l'on roule au moment de conduire la fumure. Enfin on répand la semence sur le fumier préalablement écarté et on enterre le tout en formant de gros billons : *on rège*. Dans les terres rudes et non glaiseuses, principalement, on fume quelquefois d'été sur seconde façon.

Les avoines et les orges sont semées après un seul labour, hersées et roulées.

XIII. — Prés.

Entretien des prés. — Départ des locations. — Époque de la fauchaison. — Passage des foins par les gués des moulins. — Pâturage des bestiaux. — Animaux exclus du pâturage des prés.

Les prés doivent être tenus en bon état de fauche. Chaque année, au printemps, celui qui a la jouissance doit répandre la terre des taupinières et débarrasser les prés des épines et autres brindilles.

Les locations sont faites à l'année, à compter du 1er novembre, quand les prés sont loués isolément, et pour la durée de la jouissance des terres, quand les prés font partie de la même location.

La fauchaison des prairies naturelles commence le 29 juin (Saint-Pierre), et jusqu'au 1er mars la circulation est libre dans les prairies enclavées, en ce sens que l'exercice de la servitude de passage avec bestiaux et voitures, suivant les cas, ne peut donner lieu à indemnité entre ces deux époques.

Dès le 29 juin, celui qui veut enlever sa récolte de foin passe sur les prés non encore abattus; on pratique, à la faulx et jusqu'à la sortie, une voie à travers les prés non fauchés et l'on met soigneusement l'herbe de côté.

Dans les grandes prairies enclavées, la sortie des foins s'effectue presque toujours par les gués ou les ponts des moulins. Ce droit de passage repose sur des titres ou

sur la possession; aux termes de l'article 685 du code civil (loi du 20 août 1881) l'assiette et le mode de servitude de passage, pour cause d'enclave sont déterminés par 30 ans d'usage continu et l'action en indemnité étant prescriptible, le passage peut être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable.

On ne doit pas conduire les bestiaux dans les prés alors que le sol est humide; aussi le pâturage n'a-t-il pas lieu en général après le 11 novembre (la Saint-Martin); les voitures attelées ont seules, jusqu'au 1er mars, accès dans les prés suivant les besoins.

Les moutons, les chèvres, les porcs, les oies sont exclus du pâturage des prés.

XIV. — Vignes.

Façons de la vigne. — Distance des lignes. — Distance des ceps. — Quantité de fosses à faire annuellement par hectare. — Nombre de plants à l'hectare.

La vigne reçoit le plus ordinairement deux façons et quelquefois trois; elle est *coulée* avant l'hiver : on enterre à la pioche le collet des ceps, après en avoir curé le corps; en février ou mars on *déterre*. Ces deux opérations constituent la première façon. Dans le courant de mai on *sombre*, en d'autres termes on pratique un fort binage; cette opération forme la seconde façon; on donne la troisième en août.

On fait la *taille* en mars et on *accole* en juin. Les vignes ne sont pas garnies d'*échalas*.

Les ceps sont placés en lignes distantes les unes des autres de 66 centimètres (24 pouces).

Ils sont espacés entre eux de 33 centimètres.

On fait généralement chaque année 400 mètres de fosses neuves par hectare pour les provins, et on fume chaque année les fosses ouvertes l'année précedente.

La plantation, suivant l'usage du pays, exige de 45,000 à 50,000 pieds de vigne par hectare, 48,000 en moyenne.

XV. — Étangs (Pêche des).

Époque de la pêche. — Création d'étangs.

Depuis 30 ans environ, beaucoup d'étangs ont été desséchés et leur sol se trouve aujourd'hui converti en prairies naturelles ou en terres labourables.

Dans les quelques étangs conservés, la pêche a lieu tous les deux ou trois ans, depuis le mois d'octobre jusqu'à Pâques; les pluies étant fréquentes dans cette période, il en résulte que la mise en eau est rapidement effectuée. Cette pratique doit donc être suivie par les propriétaires dont les étangs sont grevés d'un droit d'abreuvage. Les usufruitiers et les fermiers d'étangs ont également grand intérêt à s'y conformer.

Faisons observer que les étangs peuvent être créés en principe, sans l'autorisation de l'administration. Cette autorisation est toutefois nécessaire quand on doit retenir les eaux d'un cours d'eau public traversant les héritages à mettre en étang.

XVI. — Bois.

Ages auxquels on coupe les bois. — Produits ordinaires. — Dimensions des bourrées. — Corde de charbonnette. — Corde de vente. — Précautions à prendre pour avoir des produits de mesures. — Époque à laquelle on doit avoir terminé l'écorce. — Liage des écorces. — Corde de copeaux ou de pavillon. — Anciennes mesures. — Corde de port. — Empilage et triage des bois sur les ports. — Différence entre la corde de vente et la corde de port. — Régale. — Moulée. — Rebuts. — Menuises. — Cotrets. — Cotrillons. — Cotrets de Billette. — Charpentes. — Qu'entend-on par bois qui réduit, bois qui ne réduit pas? — Bois carrés. — Madrier. — Bois méplat. — Bois en grume. — Mesurage des bois équarris et des bois en grume. — Produits usuels de sciage en bois blanc, en chêne. — Planches marchandes. — Lattes. — Chanlattes. — Étais de mines. — Traverses de chemin de fer. — Poids d'un stère de différents bois équarris. — Poids du bois de chauffage. — Poids en vert et sec d'un décimètre de quelques essences, et retraite après dessèchement. — Durée des bois coupés et mis en terre. — Réserves dans les bois en coupes. — Lotissement. — Arpentage des coupes de bois. — Délai pour l'enlèvement des produits. — Pâturage dans les bois. — Anciennes mesures réduites en mesures métriques. — Exploitation des bois au dixième.

Aux termes de l'article 69 de la loi du 3 frimaire an VII sont réputés *taillis* tous les bois au-dessous de 30 ans.

Dans le canton, on coupe les bois taillis de 12 à 18 ans.

L'âge des coupes varie avec l'étendue de bois possédée par le même propriétaire et aussi avec le sol, lorsque sa nature est plus ou moins propice à la bonne et longue végétation des bois.

Les superficies des bois en coupes servent à confectionner différents produits usuels tels que : bourrées, charbonnettes, écorces, cotrets, cotrillons, moulées, régales, billettes, charpentes, bois de sciage, étais de mines, traverses de chemin de fer.

Voici les dimensions données à ces produits.

Bourrées	Hauteur.	1m 52 (4 pieds et demi).	
	Circonférence. . .	0m 75 à 0m 8 (28 à 30 pces)	
Corde de charbonnette	Couche	5m 33 (16 pieds).	
	Hauteur.	0m 70, 0m 76, 0m 81, 0m 86 (26, 28, 30, 32 pouces)	
	Long. de la bûche.	0m 65.	
Corde de vente, de cotrets, cotrillons, moulée, régale	Hauteur.	1m 00	6 stères 076.
	Couche	5m 33	
	Long. de la bûche.	1m 14	
Corde de billette	Couche	5m 33	3 stères 464.
	Hauteur.	1m 00	
	Long. de la bûche.	0m 65	

On prescrit toujours aux ouvriers de donner, au moment de la confection des cordes, 3 centimètres environ en plus de la hauteur fixée, afin de trouver exactement la mesure, au moment de la vente et de la livraison des produits.

L'abatage des chênes et des branches de taillis à écorce doit être terminé le 20 juin.

Les écorces sont livrées en bottes, munies de deux liens; on donne aux bottes 1m 14 de longueur et, suivant conventions, 1m 12 à 1m 14 de circonférence, dans les bois, pour pouvoir les livrer aux ports du canal de Briare et aux gares de chemin de fer, de 1m 08 à 1m 10.

Le prix est toujours établi par 104 bottes; 100 seulement sont payées et les 4 de surplus constituent la fourniture que l'ouvrier fabrique toujours gratuitement.

Le payement a lieu au comptant, sous déduction de 3 p. 100 d'escompte, ou à six mois, sans escompte; ce sont les conditions ordinaires du commerce.

Les copeaux des charpentes et les souches sont mis en tas, d'après les dimensions suivantes, auxquelles on donne le nom de corde de copeaux ou de pavillon, à cause de sa terminaison en pointe :

Corde de copeaux ou de pavillon	Longueur	2m 66	soit 4 stères 705.
	Largeur	1m 33	
	Hauteur	1m 33	

Les anciennes mesures les plus usitées, pour la vente des bois de chauffage, étaient :

1° La *voie de Paris*, représentant 1 stère 920 en nouvelles mesures (4 pieds de couche, 4 de hauteur, la bûche ayant 3 pieds 6 pouces de longueur);

2° La *corde des eaux et forêts* ou d'*ordonnance*, valant le double de la voie de Paris, Édit d'août 1669, art. 15 (8 pieds de couche, 4 de hauteur, la bûche ayant 3 pieds 6 pouces de longueur);

3° La *corde de grand bois*, donnant 4 stères 387 (8 pieds de couche, 4 pieds de hauteur, la bûche ayant 4 pieds de longueur);

4° La *corde dite de port*, qui avait un volume équivalant à 4 stères 799 (8 pieds de couche, 5 de hauteur, la bûche ayant 3 pieds 6 pouces de longueur, soit *1m 137*).

On se sert encore dans le langage usuel, et suivant les pays des mots *corde* et *voie*, comme mesure du bois de chauffage; mais alors le produit en est converti en valeurs métriques : ainsi la corde vaut à Paris 4 stères; la voie ou demi-corde 2 stères.

Aujourd'hui, sur les ports, les bois de chauffage sont comptés en stères et en décastères.

On appelle néanmoins *corde de port* dans notre canton, une mesure qui tire, suivant nous, son origine de la manière dont on empile les bois sur certains ports et notamment à Châtillon; ainsi les piles de moulées ont 3 mètres de hauteur plus 0^m 10 de surmesure pour le tassement et la bûche possède 1^m 14 de longueur, comme dans l'ancienne corde de port. Par conséquent 3 mètres de couche sur 3 mètres de hauteur donnent un décastère ($3 + 1{,}14 \times 3 = 1$ déc. 026).

Le bois de régale au contraire, est empilé à une hauteur moitié moindre, en raison du poids des bûches; or, par 3 mètres de couche sur 1^m 55 de hauteur (dont 0^m 05 de surmesure) et 1^m 14 de bûche, on obtient 5 stères ou un demi décastère. C'est ce mode d'empilage que l'on désigne sous le nom de corde de port.

Corde de port	Couche	3^m 00.
	Hauteur	$1^m 50 + 0^m 05$ de surmesure $= 1^m$ 55.
	Long. de la bûche.	1^m 14.

Soit 5 stères 130 ou un demi-décastère.

Il est donné sur les ports, au moment de l'empilage, pour le tassement des bois, une surmesure de 0^m 01 par

0^m 30 de hauteur pour les bois durs et 0^m 02 pour les bois tendres fendus.

Le triage des bois de rebuts est toujours fait ainsi que l'arasement des nœuds.

La corde de vente produisant 6 stères 076 et la corde de port 5 stères 130 sans la surmesure, il s'ensuit que cette dernière est inférieure de 0 stère 775. En fait, elle est d'un produit au moins égal. En effet, la corde de vente, bien que présentant un cube supérieur, est le plus souvent composée de bois de différentes catégories; ainsi une corde de moulée ordinaire de vente contient toujours des bois de rebuts et des menuises; en outre elle renferme de grands vides qui en réduisent le produit. Au contraire, la corde dite de port, confectionnée suivant l'usage des ports et par les ouvriers habitués à ce travail, ne comprend pas, dans la moulée, les bois dont nous parlons; l'empilage des bûches est toujours mieux soigné, les vides mieux remplis.

En résumé, le bois d'une corde de vente amenée à port et empilée sous la surveillance de l'administration ne donne guère qu'un cube de 5 stères environ, un demi-décastère, appelé improprement corde de port.

On désigne sous le nom de *régale*, le bois de trognes fendues.

La *régale parée* n'est composée que de bois droit bien fendu, sans la tête ni le pied de l'arbre.

On appele spécialement *moulée*, *bois de moule*, le bois de chauffage provenant de perches ayant plus de 0^m 16

de circonférences, ciées aux deux extrémités et mesurant 1 m 14 de longueur.

Les *bois de rebuts* sont des bûches courbées de telle sorte que, si l'on tire une ligne d'une extrémité à l'autre, on trouve une flèche de 0 m 15 à 0 m 20 de hauteur ou plusieurs flèches dont les dimensions réunies forment un total égal en hauteur.

Les *moulées* sont des bûches droites qui mesurent plus de 0 m 16 de circonférence et les *menuises*, des bûches ayant moins de 0 m 16 de circonférence.

Depuis 0 m 16 de circonférence jusqu'à 0 m 11, les bois servent à former le *cotret gris* (bois avec écorce) ou *pelard* (bois sans écorce); le cotret se nomme aussi *falourde* quand il est lié.

Les *cotrillons gris ou pelards* sont composés de perches possédant de 0 m 10 jusqu'à 0 m 16 de circonférence; les cotrets et cotrillons sont mis en bottes à deux liens de 0 m 75 à 0 m 78 de circonférence sur 1 m 14 de longueur.

Les cotrets de billette sont également mis en bottes à deux liens et reçoivent de 0 m 52 à 0 m 55 de circonférence, sur 0 m 65 de longueur, pour les bois durs, et 0 m 57 à 0 m 60 de pourtour, pour les bois tendres; on les appelle aussi *cotrets picards*.

Il est toujours fait à l'acquéreur la fourniture gratuite de 4 p. 100 en marchandises. Cette fourniture est façonnée gratuitement par le lieur.

On équarrit les *charpentes* en gros et petits bois.

On dit que *les bois réduisent* lorsque l'équarrissage est fait à des bois de 0m 18 sur 0m 18 et au-dessus.

Le bois est réduit en décistères pour établir le compte et le travail est payé par 104 décistères, d'après le prix en usage ou convenu.

Les bois qui ne réduisent pas sont ceux que l'on ne convertit pas en décistères, parce que l'ouvrier ne serait pas suffisamment rémunéré. L'équarrissage est, dans ce cas, payé au mètre courant, en prenant pour base du prix de 400 mètres plus 16 mètres de fournitures, le prix d'équarrissage d'un décastère dans le bois qui réduit. On comprend dans cette catégorie tous les morceaux au-dessous de 0m 18 sur 0m 18. Quand on fait équarrir au mètre cube, et non plus au mètre courant les bois qui ne réduisent pas, il est d'usage de payer le double du prix admis pour l'équarrissage d'un mètre cube de bois qui réduit.

On appelle *bois carrés* en commerce, les bois équarris sur quatre faces, sans flaches ou avec flaches, n'excédant pas le cinquième de la face équarrie.

On appelle *madrier*, *bois méplat*, le bois scié ou équarri dont la dimension en largeur est plus grande qu'en épaisseur.

Le *bois en grume* est celui qui possède encore son écorce ou bien qui, en étant dépouillé, n'est pas équarri.

Le mesurage de ces différents bois se fait, dans le commerce, à défaut de conventions contraires, d'après l'arrêté des entrepreneurs de charpente du département

de la Seine en usage depuis 1840. Cet arrêté est notamment reproduit dans le tarif usuel pour la réduction des bois carrés et des bois en grume, par L. Cordoin.

Comme produits de sciage en usage *dans le canton*, on peut citer :

En bois blanc :

1°	Le pouce,	planche	de $0^m 03$	d'ép. sur	$0^m 25$	de larg.
2°	Le panneau,	id.	de $0^m 02$	id.	$0^m 21$ à $0^m 25$	id.
3°	La volige,	id.	de $0^m 015$	id.	$0^m 25$	id.
4°	La volige à ardoises,	id.	de $0^m 015$	id.	$0^m 11$ à $0^m 12$	id.
5°	Le chevron,	id.	de $0^m 10$	id.	$0^m 09$	id.

En bois de chêne :

1°	Le pouce,	planche	de $0^m 03$	d'ép. sur	$0^m 25$	de larg.
2°	Le panneau,	id.	de $0^m 02$	id.	$0^m 22$ à $0^m 25$	id.
3°	La volige	id.	de $0^m 015$	id.	$0^m 20$ à $0^m 25$	id.
4°	Le chevr^{on} ou membru^{re}	id.	de $0^m 10$	id.	$0^m 09$	id.
5°	La membrure plate,	id.	de $0^m 11$	id.	$0^m 08$	id.

Toutes les planches, pour être marchandes, doivent mesurer au moins 2 mètres de longueur; au-dessus de cette dimension, elles peuvent varier de $0^m 33$ en $0^m 33$.

Au-dessous de $0^m 25$ de largeur, elles sont vendues au mètre courant; au-dessus de $0^m 25$, la vente a lieu au mètre superficiel.

Les bois débités en plateaux sont mis à la mesure de $0^m 12$ à $0^m 15$ d'épaisseur, sur toute la longueur de l'arbre.

La latte, pour couvertures en tuiles, est vendue par bottes de 50 lattes ayant $1^m 33$ de longueur.

La chanlatte est le produit d'un morceau rectangulaire

de 0^m 09 sur 0^m 04, scié en deux parties triangulaires; sa longueur, depuis 2 mètres, varie de 0^m 33 en 0^m 33.

Les étais de mines sont fabriqués en bois pelards, aux dimensions demandées par l'acheteur avec lequel on traite.

Voici les dimensions usitées :

1^m	67	de longueur sur	0^m	095	de diamètre.
1	67	—	0	14	—
1	85	—	0	11	—
2	»	—	0	095	—
2	»	—	0	14	—
2	10	—	0	12	—
2	33	—	0	10	—
2	33	—	0	14	—
2	50	—	0	12	—
2	67	—	0	14	—
3	»	—	0	12	—

Les traverses de chemin de fer sont établies sur les dimensions suivantes :

Longueur	2^m	66	à	2^m	70
Largeur	0	22		»	»
Épaisseur	0	15		0	16

Voici, d'après M. Joigneaux, le poids d'un stère de bois équarri provenant des diverses essences ci-après :

Bouleau	700	à	714	kilogrammes.
Cerisier	714		743	—
Châtaignier . . .	685		...	—

Chêne ordinaire	785	914	kilogrammes.
Cormier	900	914	—
Érable sycomore	643	...	—
Frêne	785	...	—
Hêtre	714	857	—
Marronnier	657	...	—
Melèze	657	...	—
Noyer	600	685	—
Orme	743	942	—
Peuplier d'Italie	371	414	—
Pin du Nord	814	820	—
Platane	700	...	—
Poirier	657	714	—
Pommier	757	800	—
Prunier	771	...	—
Sapin	530	550	—
Saule	571	580	—
Tilleul	557	...	—

Pour avoir le poids du bois de chauffage, il faut réduire les chiffres ci-dessus à peu près à la moitié.

Voici également, d'après le même auteur, les poids, en vert et en sec, d'un décimètre cube de quelques essences et la retraite produite par le dessèchement :

	Vert.	Sec.	Retraite.
Aulne	91^{k}.500	51^{k}.500	1/2
Bouleau	91 »	52 500	1/2
Charme	91 »	76 »	1/4 à 1/48
Châtaignier	102 »	61 »	1/24 1/64

	Vert.		Sec.		Retraite.	
Chêne blanc . . .	110^{k}.	»	90^{k}.	»	1/2	
Chêne rouge . . .	118	»	83	»	1/16	
Érable sycomore .	90	»	76	»	1/12	1/32
Frêne	91	»	75	»	1/16	1/64
Hêtre	90	»	81	»	1/14	1/128
Marronnier. . . .	90	»	52	500	1/16	1/128
Platane	111	»	76	»	1/6	1/24
Saule Marsault . .	103	500	61	»	1/2	
Tilleul.	78	»	72	500	1/5	

Il peut être intéressant de connaître la durée des bois coupés et mis en terre. Voici, sur ce point, les indications données dans la *Gazette agricole*, par M. J. Texeraud :

. Les bois désignés ci-après, mesurant 2 pouces 1/2 (0^{m} 06) d'équarrissage et enterrés de 6 à 8 pouces (0^{m} 118 à 0^{m} 224) par l'un des bouts, se sont pourris dans l'ordre suivant :

Le tilleul, après 3 ans.

Le bouleau noir d'Amérique, l'aulne, le tremble, l'érable argenté, après 3 ans 1/2.

Le saule commun, le marronnier d'Inde, le platane, après 4 ans.

L'érable ordinaire, le hêtre rouge, le bouleau commun, après 5 ans.

L'orme, le frêne, le charme, le peuplier d'Italie, après 7 ans.

L'acacia, le chêne, le pin commun, le pin Sylvestre, le pin Weymouth, le sapin, après 9 ans.

Le melèze, le genévrier commun, le genévrier de Virginie et le thuya, après 15 ans.

Remarque. — La durée de ces bois dépend aussi de l'âge et de leur degré d'humidité. Un pieu de vieux bois dure beaucoup plus que celui d'un bois de 15 à 20 ans; comme aussi un pieu sec, plus longtemps qu'un pieu de bois vert.

L'Ordonnance d'août 1669 sur les eaux et forêts, obligeait les propriétaires de bois à réserver 16 baliveaux par arpent.

La loi des 28 septembre et 6 octobre 1791, au contraire, a proclamé la liberté pour chacun de disposer de sa propriété en se conformant aux lois et plus tard, la loi du 21 mai 1827, devenue le code forestier, a confirmé ce principe en déclarant dans son article 2 « que les » particuliers exerçaient sur leurs biens, tous les droits » résultant de la propriété, sauf les restrictions spéci» fiées dans ladite loi ».

On réserve en moyenne, dans les bois, de 60 à 80 baliveaux par hectare. Dans les marchés passés pour les coupes, on livre à l'acheteur, suivant conventions, le tiers ou la moitié des arbres de chaque âge au-dessus du taillis; ces réserves sont quelquefois marquées par le propriétaire préalablement à la vente de la coupe, et à défaut, il est procédé, avant la confection des écorces entre le propriétaire et l'acquéreur, au lotissement des réserves; l'acheteur forme des lots de 2 ou 3 arbres suivant le cas où il lui est attribué la moitié ou le tiers de de ces réserves. Les arbres ainsi lotis sont du même

âge et, autant qu'il est possible, de même grosseur; le propriétaire en choisit un sur deux ou deux sur trois et il les marque. De son côté, l'acheteur contremarque ceux qu'il doit abattre.

L'arpentage des coupes de bois est fait à frais communs entre vendeur et acheteur, il comprend toujours, à moins de convention contraire, la moitié des fossés de clôture des bois et la moitié des allées bordant les coupes.

L'usage accorde jusqu'au 1er avril qui suit l'année de la coupe pour l'enlèvement complet de tous les produits.

Dans quelques baux de ferme on rencontre encore une clause autorisant, à partir du mois de novembre, le pâturage des chevaux dans les bois ayant acquis 2 feuilles, celle de l'année de coupe comprise, et le pâturage des autres bestiaux (chèvres exceptées), dans les bois âgés au moins de 7 ans et 1 mai. Cette coutume, très usitée autrefois, est contraire à la végétation des bois, aussi tend-elle à disparaître. Beaucoup de baux nouveaux contiennent en effet la défense expresse de faire pâturer.

Les ouvriers se servent souvent encore, dans le langage, des anciennes mesures dont voici l'équivalent en mesures métriques :

La toise	vaut	1	mètre	949	millimètres.	
Le pied	—	0	—	325	—	
Le pouce	—	0	—	0270	—	
La ligne	—	0	—	00225	—	

En terminant, il nous paraît utile de donner quelques indications sur l'*exploitation des bois au dixième.*

Dans ce système, le propriétaire confie à une personne expérimentée le soin d'exploiter les superficies des bois qu'il met en coupes et d'en tirer le meilleur parti possible.

La quantité de vieilles réserves et de baliveaux est fixée par le propriétaire.

Le chargé d'affaires *embauche le bois*, en d'autres termes, il fait connaître aux ouvriers la nature des marchandises à façonner et arrête avec eux le prix d'exploitation, qu'il règle de ses deniers. Il est responsable des produits qu'il vend, à moins d'avoir préalablement soumis à l'agrément du propriétaire l'acheteur et les conditions de la vente.

Dès que tous les fonds sont acquis, le chargé d'affaires établit son compte.

Il mentionne d'une part, la quantité de produits obtenus dans chaque espèce de marchandise, le prix de vente et les noms des acquéreurs. D'autre part, il porte les frais de main-d'œuvre et de roulage, par espèce de marchandise; il déduit les frais du produit et la différence forme le prix net sur lequel le propriétaire lui alloue 10 pour 100.

Dans le courant de l'année d'exploitation et au fur et à mesure des encaissements, on remet des acomptes au propriétaire qui en fait la demande. Ces conditions n'ont rien d'absolu et sont modifiées à la volonté des parties.

XVII. — Produit périodique des trognes ou étrognes. — Têtards. — Arbres à haute tige. — Haies.

Droit des usufruitiers et fermiers. — Coupe des chevelures des étrognes par douzième, neuvième ou sixième. — Élagage des arbres à haute tige. — Chevelure des arbres abattus par le propriétaire. — Coupe des haies. — Hauteur des haies de clôture. — Époque de l'élagage des arbres à haute tige et de l'émondure des trognes. — — Feuillards.

Les possesseurs, usufruitiers et fermiers ont droit, à moins de stipulations contraires, à la coupe des branches dites *chevelures*, *étêtures*, alors qu'elles sont périodiquement exploitées, et en suivant l'usage du pays ou la coutume des propriétaires. (Art. 693 du Code civil.)

Les coupes, qui avaient lieu autrefois par douzième partie chaque année, sont souvent faites aujourd'hui par *neuvième* ou par *sixième*. Cette avance donnée aux coupes des branches des étrognes a pour cause la suppression constante, depuis quarante ans environ, de quantité de ces arbres qui avaient l'inconvénient, en s'opposant à la circulation de l'air, d'entretenir dans les champs une humidité préjudiciable aux récoltes. Les progrès de la culture et les hauts prix du bois de régale ont donc amené successivement une diminution considérable dans le nombre des étrognes; comme conséquence, les propriétaires se sont trouvés dans la nécessité d'autoriser les fermiers à avancer la coupe des chevelures des étrognes restant encore et d'en fixer la

jouissance annuelle par neuvième et par sixième suivant les cas.

L'élagage des arbres à haute tige, tels que chênes, ormes, peupliers, n'appartient pas ordinairement aux fermiers.

Il en est de même des aulnes et aubiers qui croissent dans les prairies.

Lorsque le propriétaire s'est réservé le droit de faire abattre, autour des champs, des arbres morts, fruitiers ou non, ou bien des arbres vivants (étrognes ou arbres à haute tige), il est dans les habitudes d'abandonner au fermier les branches qui ne peuvent pas donner de la moulée.

Les haies vives, séparant des champs entre eux et n'ayant pas pour but exclusif de les clore, sont coupées par le pied tous les 3, 6 ou 9 ans, suivant leur nombre et les besoins. Mais on doit toujours ménager les plants susceptibles de former plus tard des arbres fruitiers, que l'on greffera quand ils auront atteint la vigueur nécessaire.

Les haies destinées spécialement à servir de clôture sont taillées annuellement et tenues de 1 m 20 à 1 m 50 de hauteur au maximum ; elles sont rabattues du pied quand elles se dégarnissent, mais alors et jusqu'à ce que des tiges suffisantes aient repoussé, on établit en avant une haie sèche pour servir de défense et protéger les nouvelles pousses contre la dent des animaux.

On procède à l'élagage des arbres à haute tige, à l'émondage des trognes et à la coupe des haies, depuis

le 1er novembre jusqu'au 1er mars, c'est-à-dire à l'époque durant laquelle la sève est arrêtée.

En temps de disette de fourrage, le propriétaire permet, pour la confection de *feuillards*, l'élagage, au mois de septembre, des peupliers, ormes et autres arbres à haute tige, que le fermier a le droit d'élaguer à partir du 1er novembre seulement. Il en est de même de l'émondage des trognes qui, par leur essence, sont susceptibles de procurer, pendant l'hiver, une alimentation aux animaux. — L'habitude d'effeuiller les arbres est une tolérance que le propriétaire peut toujours faire cesser.

Le bois provenant d'émondages ou d'élagages est abandonné au fermier et au métayer, pour leur chauffage, sans pouvoir en vendre ni emporter à la fin du bail, ainsi qu'il est expliqué sous le titre : *Règles communes aux baux à ferme et aux baux à moitié fruits.*

XVIII. — Ban de vendange.

A quelles vignes s'applique le ban de vendange?

Chaque année, à Châtillon et dans celles des communes qui possèdent des vignes sur leur territoire, l'ouverture des vendanges, pour les vignes non closes, est fixé par un arrêté du Maire, qui détermine en même temps l'époque du grappillage.

Jusqu'à la publication de l'arrêté, personne autre que le propriétaire ou son représentant ne doit pénétrer dans une vigne non vendangée. La surveillance est alors exer-

cée par tout le monde, et les infractions au droit de propriété sont moins à redouter.

Dès que le ban de vendange est donné, chacun étant averti de l'entrée des vendangeurs dans les vignes doit prendre, relativement à sa propriété, telle mesure de surveillance qu'il juge utile.

L'arrêté du Maire est applicable à toutes les vignes non closes de la commune; un fossé de quatre pieds de largeur sur deux de profondeur suffit pour clore et affranchir des prescriptions du ban de vendange. (Cour de Cassation, arrêt du 30 novembre 1861.)

(Voir ci-après la définition de l'enclos.)

XIX. — Glanage. — Grappillage.

Quelles personnes peuvent glaner? — Dans quelles conditions doit s'exercer le glanage? — Pâturage après moisson. — Que doit-on entendre par enclos?

Le glanage et le grappillage sont réservés aux vieillards pauvres, aux infirmes, aux femmes et petits enfants. (Édit de novembre 1554, art. 10; Cour de Cassation, arrêt du 10 juin 1843 et arrêt du 14 juillet 1867.)

Les Maires délivrent ordinairement un permis de glaner ou une plaque avec un numéro d'ordre inscrit sur un registre tenu à cet effet. Les plaques sont rendues à la mairie après le glanage.

L'époque du grappillage est fixée par l'arrêté qui ouvre la vendange.

Le râtelage et le chaumage ne sont pas usités dans le canton.

Il est défendu de glaner dans les champs non encore entièrement dépouillés et vides de leur récolte, ou avant le moment du lever ou après celui du coucher du soleil, sous peine de 1 à 5 francs d'amende. (Code pénal, art. 471, § 10.)

Le glanage et le grappillage sont interdits dans tout enclos rural et enfin aucun troupeau ne peut être conduit par un pâtre ou berger dans un champ moissonné et ouvert, que deux jours après la récolte entière. (Loi du 28 septembre 1791. Titre II, art. 21 et 22.)

« Un héritage est réputé clos, lorsqu'il est entouré de palissades ou de treillages, ou d'une haie vive, ou d'une haie sèche, faite avec des pieux ou cordelée avec des branches, ou de toute autre manière de faire les haies en usage dans chaque localité, ou enfin d'un fossé de quatre pieds de largeur au moins à l'ouverture et de deux pieds de profondeur. » (Loi du 28 septembre 1791, art. 6, section IV, titre Ier.)

XX. — Échenillage.

Tout propriétaire, usufruitier ou fermier, est tenu de faire écheniller chaque année les arbres, haies, buissons existant dans l'intérieur des propriétés ou bordant les routes et chemins.

Il doit brûler sur-le-champ les bourses et toiles et se

tenir dans ce cas à une distance convenable des habitations, afin d'éviter les dangers du feu.

Dans la commune de Châtillon-sur-Loing, la distance prescrite est de 100 mètres. (Arrêté municipal réglementaire du 12 mai 1846, art. 56.)

Le maire fixe chaque année, par arrêté, l'époque à laquelle il doit être procédé à l'échenillage. Les contraventions pour défaut d'échenillage, dans les campagnes et les jardins où ce soin est prescrit par la loi et les règlements, sont punies d'une amende de 1 à 5 francs inclusivement. (Code pénal, art. 671, § 8.)

XXI. — Lois et usages concernant le voisinage.

§ 1er. — **Bornes, têtards, fossés, haies.** — Comment les limites sont déterminées. — Bornage. — Frais. — Comment on place les bornes. — Têtards. — Entretoises. — Peines en cas de déplacement de bornes. — Fossés. — Sabotée. — Semelle. — Exceptions. — Clôture réputée mitoyenne. — Marque de non-mitoyenneté des fossés. — Fossés des routes et des chemins vicinaux. — Fossés à ouvrir le long d'un chemin rural reconnu. — Fossé, haie entre un héritage et un chemin rural. — La cession d'un fossé ou d'une haie n'est pas obligatoire. — Suppression d'une haie mitoyenne. — Suppression d'un fossé mitoyen de clôture. — Haie près d'un fossé. — Partage des produits de la haie mitoyenne. — Bornages des haies. — Distance à laisser des gros arbres se trouvant dans les haies. — Plantations des haies vives le long des routes, des chemins vicinaux, des chemins ruraux reconnus. — Hauteur.

La ligne de démarcation, entre héritages contigus, se détermine au moyen de bornes, de fossés, de haies et en

outre, dans les bois, au moyen de pieds cormiers, de têtards et d'entretoises.

Aux termes de l'article 646 du Code civil, « tout pro-
» priétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs
» propriétés contiguës; le bornage se fait à frais com-
» muns. »

Au point de vue de la communauté des frais, il importe d'observer que les frais du bornage, proprement dit, comprennent les dépenses d'acquisition et de pose des bornes et se répartissent, par égales portions, entre les deux intéressés; mais les frais d'arpentage doivent être supportés par chacun, en proportion de l'étendue de l'héritage arpenté. Quant aux frais de justice, ils restent, en cas de contestations, à la charge de la partie qui succombe.

On place les bornes en dirigeant la face la plus longue du côté à limiter, de manière à faire passer la ligne séparative par le milieu de la borne. Il est dans l'usage de mettre comme témoins sous les bornes, des tuiles, des briques ou des ardoises que l'on brise; on y ajoute aussi quelquefois du charbon; ces objets sont destinés à fixer, d'une manière certaine, le lieu de pose des bornes.

Dans les bois, la limite est souvent déterminée par des *entretoises* et par des *têtards*. Les entretoises sont des fossés de 2 mètres de longueur sur 4 pieds de largeur et 2 pieds de profondeur, ouverts de distance en distance. On appelle têtards des étrognes réservées en ligne, de place en place, à la limite de deux bois; on en

détache la chevelure au moment des exploitations, mais on ne coupe jamais ces arbres par le pied.

Chacun des propriétaires riverains, à l'époque de la coupe de son bois taillis, enlève les branches de la moitié des têtards, toujours les mêmes du reste, en allant de deux en deux, de telle sorte que l'un des voisins étrogne les numéros pairs et l'autre les numéros impairs.

Lorsqu'il reste un arbre à partager, chaque propriétaire en coupe la chevelure par moitié.

Le Code pénal, article 389 (loi du 13 mai 1863), punit de peines sévères celui qui, pour commettre un vol, aura enlevé ou tenté d'enlever des bornes servant de séparation aux propriétés (amende de 16 à 500 francs, emprisonnement de 2 à 5 ans, avec faculté pour le juge d'interdire pendant 5 ans au moins et 10 ans au plus l'exercice des droits civiques, civils et de famille mentionnés dans l'article 42 du Code pénal et de placer, pendant le même temps, le coupable sous la surveillance de la haute police).

Les *fossés de clôture* ont 1 m 30 (4 pieds) d'ouverture, et 0 m 65 (2 pieds) de profondeur, avec talus dressés à 45 degrés. Ce sont les conditions prescrites, pour les fossés de clôture, par la loi du 28 septembre 1791, art. 6, section IV, titre Ier.

Une petite bande de terrain, connue sous le nom de *sabotée*, *semelle*, *franc-bord*, d'une largeur de 0 m 33, est laissée, sauf dans trois cas, entre le bord extérieur du fossé et l'héritage voisin, afin d'éviter le comblement du

fossé. Une sabotée plus grande peut toujours être ménagée. Il est alors essentiel que la dimension en soit constatée régulièrement, car la présomption d'usage, en l'absence de preuves contraires, limiterait l'étendue de la sabotée à 0 m 33.

Il a été en effet décidé que le propriétaire d'un fossé était présumé propriétaire du franc-bord *d'usage*. (Cour de Cassation, arrêts des 11 avril 1848 et 3 juillet 1849.)

Entre deux bois, comme entre deux prés, les fossés n'ont pas ordinairement de sabotée; on fait la coupe du bois, comme celle de l'herbe, jusqu'à la limite extérieure de l'ouverture du fossé. Les racines, de même que le gazon, en maintenant les terres, rendent la sabotée sans objet. Il n'y a pas non plus de sabotée aux fossés dépendant des héritages qui bordent les chemins ruraux.

Si toutefois l'une des deux propriétés venait à changer de nature, que l'un des deux bois fût défriché par exemple, il serait prudent, de la part du propriétaire du bois devenu champ, de faire constater cette modification, afin de se mettre, pour l'avenir, à l'abri d'une revendication possible de la sabotée d'usage.

« Toute clôture qui sépare des héritages est réputée mitoyenne, à moins qu'il n'y ait qu'un seul des héritages en état de clôture, ou s'il n'y a titre, prescription ou marque contraire. » (Art. 666 nouveau du Code civil. — Loi du 20 août 1881.)

Il y aurait également présomption de mitoyenneté, à défaut de titre, prescription ou marque contraire, si la question naissait à l'occasion d'une haie ou d'un fossé

séparant, par un seul côté, deux héritages sans état de clôture.

« Pour les fossés, il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la levée ou le rejet de la terre se trouve d'un côté seulement du fossé.

» Le fossé est censé appartenir exclusivement à celui du côté duquel le rejet se trouve. » (Art. 666 du Code civil. (Suite.)

Cette marque de non mitoyenneté est la seule que reconnaisse la loi, et à son défaut, toutes considérations tirées de la différence de valeur des héritages séparés, pour attribuer la propriété du fossé à l'héritage dont la valeur est intrinsèquement plus grande, doivent être écartées d'une manière absolue.

« Article 666 (nouveau) du Code civil. — La clôture mitoyenne doit être entretenue à frais communs, mais le voisin peut se soustraire à cette obligation en renonçant à la mitoyenneté. Cette faculté cesse si le fossé sert habituellement à l'écoulement des eaux. »

Celui qui abandonne la mitoyenneté d'une haie, abandonne par cela même le terrain sur lequel elle est plantée et aussi 0^{m} 50 de terrain de son côté.

Pour les fossés, l'abandon de la mitoyenneté comprend non seulement le sol de la moitié du fossé, mais une sabotée dans le cas où elle doit exister.

Les fossés des routes et des chemins vicinaux sont présumés en dépendre, en raison de la destination spéciale des fossés, et la propriété en est rattachée aux routes et chemins vicinaux par les lois et arrêtés pré-

fectoraux. (Instruction du ministère de l'Intérieur du 7 prairial an XIII. — Loi du 12 mai 1825, art. 2. — Loi du 21 mai 1836, art. 21.)

Les propriétaires riverains d'un chemin vicinal ne peuvent, sans autorisation préalable de l'administration compétente à laquelle une demande sur papier timbré doit toujours être adressée, ouvrir des fossés à moins de 0m 50 de la limite du chemin. Ces fossés doivent avoir un talus de 1 mètre de base pour 1 mètre de hauteur. (Art. 194 de l'arrêté préfectoral du 15 avril 1872.)

Le Règlement général, en date du 28 septembre 1883, rédigé par le Préfet du Loiret en exécution de l'article 8 de la loi du 20 août 1881, soumis au Conseil général en avril 1883 et approuvé le 4 octobre de la même année par le Ministre de l'Intérieur, contient les mêmes prescriptions pour l'ouverture de fossés sur des propriétés longeant les chemins *ruraux reconnus*.

Les fossés et haies, séparant les héritages particuliers des chemins ruraux non reconnus, sont tous, à très peu d'exceptions près, possédés par les riverains et sont considérés comme étant leur propriété, mais sans sabotée. Ils ont été ouverts par les propriétaires, soit pour servir à l'écoulement des eaux venant des champs, soit pour mettre les héritages à l'abri d'une circulation sans limites occasionnée par le mauvais état de ces chemins en général. C'est donc à la Commune, qui se prétend propriétaire d'un fossé, à établir son droit.

« Article 668 (nouveau) du Code civil. — Le voisin dont l'héritage joint un fossé ou une haie non mi-

toyens ne peut contraindre le propriétaire de ce fossé ou de cette haie à lui céder la mitoyenneté.

» Le copropriétaire d'une haie mitoyenne peut la détruire jusqu'à la limite de sa propriété, à la charge de construire un mur sur cette limite: (Art. 668, suite.)

» La même règle est applicable au copropriétaire d'un fossé mitoyen qui ne sert qu'à la clôture. » (Art. 668, suite.)

L'existence d'un fossé le long d'une haie est une preuve que cette haie dépend de l'héritage auquel elle est immédiatement contiguë.

Article 669 (nouveau) du Code civil. — « Tant que dure la mitoyenneté de la haie, les produits appartiennent aux propriétaires par moitié. »

Article 670 (nouveau) du Code civil. — « Les arbres qui se trouvent dans la haie mitoyenue sont mitoyens comme la haie; les arbres plantés sur la ligne séparative de deux héritages sont aussi réputés mitoyens.

» Lorsqu'ils meurent ou sont coupés ou arrachés, ces arbres sont partagés par moitié. Les fruits sont recueillis à frais communs et partagés aussi par moitié, soit qu'ils tombent naturellement, soit que la chute en ait été provoquée, soit qu'ils aient été cueillis. Chaque propriétaire a le droit d'exiger que les arbres mitoyens soient arrachés. »

Le bornage des haies se fait à 0^m 50 des maîtres plants.

Les vieux arbres, qui ont poussé dans les haies sur la limite de séparation de deux héritages, ne donnent droit,

dans les bornages, qu'à 0^{m} 50 de terrain au delà, en mesurant la distance à partir de leur milieu. Ce sont des accessoires, bien que protégés par la prescription contre l'abatage.

Les haies vives ne peuvent être plantées le long des routes et des chemins vicinaux qu'après une demande préalablement adressée sur papier timbré et suivie d'une autorisation donnée par l'autorité compétente.

D'après l'arrêté du Préfet du Loiret, du 15 avril 1872, la distance prescrite pour la plantation des haies vives est de 0^{m} 50 au moins de la limite extrême des chemins vicinaux. (Art. 189 dudit Règlement.)

La hauteur des haies ne doit jamais excéder 1^{m} 50, sauf les exceptions exigées par les circonstances particulières et pour lesquelles il est donné des autorisations spéciales. (Art. 190 du même Règlement.)

Les haies vives, les haies ou arbrisseaux de moins de 2 mètres de hauteur ne peuvent non plus être plantés à moins de 0^{m} 50 de la limite extrême des chemins ruraux reconnus.

La hauteur des haies ne doit jamais excéder 1^{m} 50, sauf les circonstances particulières pour lesquelles il est donné des autorisations spéciales. (Art. 80 et 81 de l'arrêté préfectoral réglementaire du 28 sept. 1883.)

§ 2. — **Plantation des arbres, arbrisseaux et arbustes.** — Distances à observer. — Espaliers près d'un mur mitoyen. — Près d'un mur non mitoyen. — Distance entre deux vignes. — Distance entre deux bois, entre terre, bois, pré. — Haies sèches. — Palissades. — Ruisseaux, ayant moins de deux mètres, séparatifs de deux héritages. — Plantation sur les bords. — Inconvénient de planter trop près des bords des rivières. — Treilles en espaliers sur palissade ou sur fil de fer. — Arbres plantés à une distance moindre que la distance légale. — Plantations le long des routes dépendant de la grande voirie. — Plantations anciennes. — Élagage. — Plantations nouvelles. — Plantations le long des chemins vicinaux. — Plantations le long des chemins ruraux reconnus et non reconnus. — Prescription des chemins ruraux. — Prescription d'arbres sur un chemin public. — Passage sur une propriété privée par suite de l'état impraticable d'un chemin public.

» Article 671 (nouveau) du Code civil. — Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers existants ou par les usages constants et reconnus, et à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de 2 mètres de la limite séparative des deux héritages, pour les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres, et à la distance d'un demi-mètre, pour les autres plantations.

» Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers de chaque côté du mur séparatif, mais ils ne peuvent dépasser la crête du mur.

» Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers. »

Plusieurs exceptions à l'article 671 sont admises par l'usage. Tout d'abord, dans les vignes, les plantations sont faites en observant, à partir du dernier rang de ceps du voisin, la distance ordinaire entre deux lignes de ceps, c'est-à-dire 0^m 66, de telle sorte que la ligne séparative des héritages se trouve à 0^m 33 de la dernière ligne de ceps de chacun des deux héritages.

Entre deux bois, aucune distance n'est observée, mais entre terre, bois, vigne, pré et réciproquement, la distance légale est obligatoire.

Rien ne s'oppose à ce que les haies sèches et palissades soient établies à la limite extrême des propriétés.

De chaque côté des cours d'eau ayant moins de 2 mètres de largeur, chacun plante sans observer la distance légale.

La Cour de Cassation, par arrêt du 31 mars 1835 confirmant un arrêt de la Cour de Bourges, a décidé que, pour avoir le droit de planter sur le bord d'un cours d'eau, il suffisait de prouver que de tout temps les riverains avaient usé de cette faculté.

Il est important de faire observer que les plantations de ce genre ne doivent en rien empiéter sur le lit de la rivière et arrêter le cours de l'eau. Les usiniers ont grand intérêt à ce que l'on ne s'écarte pas de ces règles, car l'eau, dont le courant est brisé par des obstacles en amont de l'usine, arrive à la roue motrice avec une force amoindrie. Si d'autre part, l'eau ne s'écoule pas régulièrement en aval, il se produit un reflux qui, en noyant

la roue, en diminue la force, et peut même occasionner la submersion des prairies riveraines.

En plantant trop près des bords d'un cours d'eau, et surtout sur des atterrissements, on s'expose au moins à la destruction des plants, sur l'ordre de l'autorité administrative chargée de la surveillance du cours d'eau.

A défaut de murs, et en supposant des clôtures formées de palissades ou de cordons en fil de fer, on plante les treilles à 0^m 35 du voisin, en inclinant le pied sur son propre terrain; cette distance ménage ainsi l'espace nécessaire pour la construction d'un mur de clôture si plus tard on y était obligé. Les treilles élevées dans ces conditions ne doivent pas dépasser la hauteur des murs de clôture (26 décimètres — 8 pieds).

Dans tous les autres cas, on suit la règle imposée par l'article 671 du Code civil; on plante à 2 mètres et à 0^m 50, suivant les distinctions indiquées.

Article 672 (nouveau) du Code civil. — « Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

» Si les arbres meurent, ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales. »

Il y a, en ce qui concerne les plantations le long des routes dépendant de la grande voirie (nationales ou dé-

partementales), à distinguer les plantations existantes des plantatons nouvelles à faire.

La loi du 12 mai 1825 (art. 1er) déclare que la propriété des arbres existants sur le sol des routes, appartenant à l'État et aux départements, sera reconnue aux particuliers qui justifieront les avoir acquis à titre onéreux ou les avoir plantés à leurs frais en exécution des anciens Règlements.

(Voir aussi loi du 9 ventôse an XIII et le décret du 16 décembre 1811.)

La loi établit donc, en faveur de l'État et des Départements, une présomption de propriété, sauf preuve du contraire à faire par les particuliers devant les tribunaux ordinaires.

Cependant, les arbres dont il est question ne peuvent être abattus que lorsqu'ils donnent des signes de dépérissement, et sur une permission de l'Administration.

Cette permission est également nécessaire pour en opérer l'élagage. (Décret du 16 décembre 1811. — Loi du 12 mai 1825, art. 1er.)

Les conditions de l'élagage des haies et des plantations sont déterminées par des arrêtés spéciaux, en raison de l'essence des arbres et des circonstances locales. (Art. 33 de l'arrêté du Préfet du Loiret, en date du 13 janvier 1859, concernant les permissions de grande voirie.)

Les plantations nouvelles ne peuvent être exécutées que d'après un arrêté par lequel le Préfet fixe les alignements, l'espacement des arbres entre eux dans chaque

rangée, leur essence, les conditions auxquelles ils doivent satisfaire et toutes les précautions à prendre pour assurer leur bonne venue. (Art. 34 dudit arrêté.)

Le règlement rédigé en exécution de l'article 21 de la loi du 21 mai 1836, soumis au Conseil général, arrêté par le Préfet du Loiret le 15 avril 1872 et approuvé le 19 du même mois par le Ministre de l'Intérieur, décide, relativement aux plantations à faire aux abords des chemins vicinaux (chemins de grande communication, d'intérêt commun et vicinaux ordinaires), qu'aucune plantation ne peut être effectuée sans autorisation préalable, le long et joignant les chemins vicinaux, qu'en observant les distances ci-après, qui seront caculées à partir de la limite extérieure, soit des fossés, soit des talus qui les bordent :

1° Pour les arbres fruitiers . . . . . 2 mètres.
2° Pour les arbres forestiers. . . . . 2 —
3° Pour les bois taillis. . . . . 2 —

Cette distance peut être réduite, suivant les circonstances, par des arrêtés spéciaux.

La distance des arbres entre eux ne doit pas être inférieure à 5 mètres. (Art. 184 du Règlement.)

Les plantations d'arbres et haies faites antérieurement à la publication du Règlement, et à des distances moindres que celles ci-dessus, peuvent être conservées, pourvu qu'elles ne gênent pas la circulation ; mais elles ne peuvent être renouvelées qu'à la charge d'observer les distances prescrites. (Art. 185, 191 du Règlement.)

Aucune plantation d'arbres devant atteindre 2 mètres de hauteur ne peut être effectuée, le long et joignant les chemins ruraux (reconnus), qu'à 2 mètres de distance au moins, à partir de la limite extérieure soit des chemins, soit des fossés, soit des talus qui les bordent.

Cette distance est réduite, suivant les circonstances particulières, par des autorisations spéciales.

(Art. 76 de l'arrêté préfectoral réglementaire du 28 septembre 1883, approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 4 octobre, même année.)

Les plantations, faites antérieurement à ce Règlement et à des distances moindres que celles ci-dessus, peuvent être conservées, mais elles ne peuvent être renouvelées qu'à la charge d'observer les distances prescrites. (Art. 77 dudit Règlement.)

Les plantations aux abords des chemins ruraux non reconnus sont soumises, quant aux distances à observer, aux règles ordinaires prescrites par la loi pour les plantations entre héritages particuliers. Il sera donc toujours prudent de s'entendre préalablement avec l'administration municipale sur les limites de la voie publique, bien que le fait spécial de planter le long d'un chemin communal (non reconnu dans les conditions de la loi du 20 août 1881), et à une distance moindre que la distance légale, ne puisse être considéré comme une contravention, en l'absence d'un arrêté municipal régulier prescrivant d'observer cette distance. (Arrêt de la Cour de Cassation, du 12 janvier 1856.)

On sait que les chemins ruraux sont protégés, aussi

bien que les chemins vicinaux, par l'article 679, § 2, du Code pénal, qui punit d'une amende de 11 à 25 francs ceux qui auront dégradé ou détérioré, de quelque manière que ce soit, les chemins publics, ou usurpé sur leur largeur.

Néanmoins, pour que le fait allégué comme dégradation sur un chemin public communal constitue une contravention et donne lieu à l'application de l'amende, il est nécessaire que les limites de la voie publique soient déterminées régulièrement, ou bien qu'il n'y ait aucun doute possible sur l'empiétement, sinon l'action serait purement civile et aboutirait à un bornage.

Aux termes de l'article 10 de la loi du 21 mai 1836, les chemins vicinaux reconnus et maintenus comme tels sont imprescriptibles.

Sont également à l'abri de la prescription ceux des chemins ruraux qui ont été l'objet d'un Arrêté de Reconnaissance dans les formes prescrites par la loi du 20 août 1881.

Le sol de tous les autres chemins publics communaux non classés ni reconnus peut être prescrit; ainsi le décide, du reste, un arrêt de la Cour de Cassation du 10 février 1864.

Il a même été jugé que l'on pouvait acquérir par prescription la propriété d'arbres situés sur un chemin public et vicinal, aussi bien que de ceux situés sur un domaine privé, sans pour cela prescrire le fonds lui-même. (Cour de Cassation, arrêts des 18 mai 1858 et 23 décembre 1861.)

Rappelons, au sujet des chemins ruraux, le principe posé par l'article 41, titre II, de la loi du 28 septembre 1791 : Lorsqu'un chemin public est impraticable et qu'un voyageur est obligé de se frayer un passage sur la propriété voisine, les dommages et les frais sont à la charge de la commune; cette charge imposée aux Communes existe à raison de tous leurs chemins, quelle que soit la catégorie à laquelle ils appartiennent, pourvu qu'ils soient à la fois publics et communaux. (Cour de Cassation, arrêt du 10 mai 1881, ch. des Requêtes.)

§ 3. — **Réserves des bois, distances à observer.**

Aux termes de l'ordonnance réglementaire rendue pour l'exécution du code forestier, le 28 août 1827, les plantations ou réserves, destinées à remplacer les arbres de lisière ayant plus de 30 ans, doivent être effectuées en arrière de la ligne de délimitation des forêts, à la distance prescrite par l'article 671 du Code civil.

Il est bien évident que la distance de 2 mètres obligatoire, depuis le terrain voisin, pour les arbres des bois soumis au régime forestier, l'est également pour les réserves à laisser dans les autres bois. La prescription court donc au profit du propriétaire dont les arbres ont été plantés ou réservés à une distance moindre de 2 mètres et elle protège contre une demande d'abatage les arbres âgés de 30 ans au moins.

§ 4. — **Branches, racines.** — A qui appartiennent les fruits tombés des branches avançant sur l'héritage voisin? — Quelles personnes peuvent contraindre à ébrancher?

Article 673 (nouveau) du Code civil. — « Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

» Si ce sont les racines qui avancent sur son héritage, il a le droit de les y couper lui-même.

» Le droit de couper les racines ou de faire couper les branches est imprescriptible. »

Le possesseur, usufruitier ou fermier, a qualité pour introduire directement devant le juge de paix une demande à l'effet de contraindre le voisin à ébrancher les arbres qui nuisent à ses récoltes.

Les arbres, les branches, les haies et les racines qui avancent sur le sol des chemins vicinaux et ruraux reconnus doivent être coupés à l'aplomb des limites de ces chemins par les propriétaires ou fermiers. En cas de négligence ou de refus, il est dressé procès-verbal pour être statué par l'autorité compétente.

XXII. — Chemins ruraux. — Voies privées de communication.

§ 1er. — **Chemins ruraux.** — Valeur du tableau général des chemins au point de vue des largeurs indiquées.

Loi du 20 août 1881, art. 1er. — « Les chemins ru-

raux sont les chemins appartenant aux Communes, affectés à l'usage du public, qui n'ont pas été classés comme chemins vicinaux.

» Art. 2. — L'affectation à l'usage du public peut s'établir notamment par la destination du chemin, jointe soit au fait d'une circulation générale et continue, soit à des actes réitérés de surveillance et de voirie de l'autorité municipale.

» Art 3. — Tout chemin affecté à l'usage du public est présumé, jusqu'à preuve contraire, appartenir à la Commune sur le territoire de laquelle il est situé.

» Art. 4. — Le Conseil municipal, sur la proposition du Maire, déterminera ceux des chemins ruraux qui devront être l'objet d'arrêtés de reconnaissance dans les formes et avec les conséquences énoncées dans la présente loi. Ces arrêtés seront pris par la commission départementale, sur la proposition du Préfet, après enquête publique, dans les formes prescrites par l'Ordonnance du 23 août, 9 septembre 1835, et sur l'avis du conseil municipal.

» Ils désigneront, d'après l'état des lieux, au moment de l'opération, la direction des chemins ruraux, leur longueur sur le territoire de la Commune, et leur largeur sur les différents points.

» Ils devront être affichés dans la Commune et notifiés par voie administrative à chaque riverain en ce qui concerne sa propriété. Un plan sera annexé à l'état de reconnaissance.

Les dispositions de l'art. 88 de la loi du 18 août 1871

relatives au droit d'appel devant le Conseil géneral et de recours devant le Conseil d'État sont applicables aux arrêtés de reconnaissance.

» Art. 5. — Ces arrêtés vaudront *prise de possession*, sans préjudice des droits antérieurement acquis à la Commune, conformément à l'article 23 du Code de procédure ; cette possession pourra être contestée dans l'année de la notification.

» Art. 6. — Les chemins ruraux qui ont été l'objet d'un arrêté de reconnaissance deviennent imprescriptibles.

» Art. 7. — Les contestations, qui peuvent être élevées par toute partie intéressée, sur la propriété ou sur la possession totale ou partielle des chemins ruraux, sont jugées par les tribunaux ordinaires. »

A l'égard des chemins ruraux qui n'ont pas été l'objet d'arrêtés de reconnaissance, il importe d'examiner quelle valeur on doit attribuer au Tableau général des chemins, dressé dans les communes en exécution de l'arrêté du Préfet du Loiret, en date du 8 août 1836; il y a intérêt à savoir si la largeur indiquée au tableau est opposable à la Commune, de la part d'un riverain qui demande le bornage de sa propriété, contiguë d'un chemin rural dont la largeur excède les dimensions portées au tableau.

Pour répondre à cette question, il est nécessaire de se reporter aux considérations de l'arrêté préfectoral :

« Vu l'arrêté du Gouvernement du 23 prairial an V (11 juillet 1797), l'article 6 de la loi du 6 ventôse an XIII

et l'article 1er de celle du 28 juillet 1824, ayant pour objet la reconnaissance des chemins vicinaux;

» Vu la loi du 21 mai 1836;

» Considérant que dans un grand nombre de Communes du département *la reconnaissance des chemins* n'a pas été opérée ou est restée incomplète;

» Qu'ainsi les Communes sont privées du *seul titre* qui puisse donner une *existence légale* à leurs chemins;

» Qu'il est urgent de faire cesser cet état de choses qui présente les plus graves inconvénients et qui surtout entrave de la manière la plus fâcheuse la répression des contraventions. »

Le tableau général des chemins, conformément aux prescriptions de cet arrêté, fut dressé par le maire pour tous les chemins existants sur le territoire de la Commune; il fut ensuite soumis à une enquête d'un mois, délibéré par le Conseil municipal, et après avis du Sous-Préfet, le Préfet décida que certains de ces chemins étaient susceptibles d'être déclarés vicinaux et que les autres devaient être considérés comme des *chemins d'utilité privée dont le sol n'en était pas moins propriété de la commune, sauf toutefois le droit des tiers.*

Ainsi la déclaration de propriété a été faite, sous réserve des droits des riverains, malgré la publicité donnée à la classification des chemins et malgré l'affirmation du Maire, du Conseil municipal, du Sous-Préfet et du Préfet lui-même.

Cette déclaration ne doit être interprétée que comme un acte de possession officielle, un élément de preuve,

et non pas comme une reconnaissance de propriété. En effet, avant la loi du 20 août 1881, de nombreux arrêts attribuaient la propriété des chemins ruraux aux riverains sur le terrain desquels s'étaient formés primitivement tous les chemins.

En cas de contestation, la Commune avait alors à faire la preuve de sa propriété, au moyen de titres ou d'actes établissant que, depuis 30 années au moins, elle avait eu l'intention de se considérer comme propriétaire des chemins.

Les empierrements, les alignements, les ouvertures de fossés, les procès-verbaux établis à l'occasion de dépôt de matériaux et du défaut d'élagage des arbres et haies bordant les chemins, étaient autant de faits qui, joints aux renseignements du tableau, pouvaient attester la possession de la Commune. (Cassation, 9 décembre 1857. — Cour d'Amiens, 30 novembre 1868.— Cour de Pau, 9 février 1870.)

Du reste, la classification des chemins ruraux a été considérée par la jurisprudence comme *une mesure purement administrative* qui a laissé entières les questions de propriété et de possession intéressant les riverains. (Arrêt de la chambre civile de la Cour de Cassation du 13 décembre 1864.)

Depuis la loi du 20 août 1881, la situation a complètement changé; tout chemin affecté à l'usage du public est *présumé* appartenir à la Commune sur le territoire de laquelle il est situé.

L'arrêté préfectoral du 8 août 1836 a donc eu pour but,

suivant nous, d'obtenir des Communes un relevé de tous leurs chemins, pour arriver à connaître ceux qui, en raison de leur importance, étaient susceptibles d'entrer dans le réseau vicinal, d'acquérir ainsi une existence légale et d'être désormais protégés contre la prescription.

Nombre de chemins possèdent encore aujourd'hui une plus grande largeur que ne leur en attribue le tableau qui, à notre avis, fixe seulement la *largeur minimum reconnue, en 1836, indispensable à la circulation publique;* la question de propriété a été si peu tranchée à cette époque, que presque toutes les Communes, depuis l'arrêté préfectoral du 8 août 1836, ont réduit la largeur de certains chemins et procédé à la vente des excédants, après avoir accompli les formalités rigoureuses exigées en pareil cas.

Pour parvenir à l'aliénation, il fallut :

1° Une délibération du Conseil municipal votant la vente soit à l'amiable aux propriétaires riverains qui en firent la demande, soit aux enchères publiques, des parcelles provenant d'excédants de largeur des chemins vicinaux ou ruraux de la Commune;

2° Un plan des diverses parcelles à vendre;

3° L'état parcellaire de ces terrains;

4° Les adhésions des propriétaires riverains;

5° L'état récapitulatif des parcelles à vendre aux enchères publiques ;

6° Le procès-verbal de l'enquête de commodo et in-

commodo à laquelle il avait dû être procédé par les soins du délégué désigné par arrêté du Sous-Préfet;

7° Les avis favorables du Commissaire enquêteur et du Sous-Préfet;

8° Les rapports favorables du service vicinal;

9° Un arrêté du Préfet, le Conseil de préfecture entendu.

Les termes d'un arrêté préfectoral rendu en pareille matière le 23 décembre 1865 en faveur de la Commune de Châtillon-sur-Loing, viennent à l'appui de notre opinion sur la valeur des dimensions en largeur inscrites au tableau général des chemins.

« Considérant, dit l'arrêté, que la largeur égale des chemins est respectée sur le plan parcellaire et que les excédants de cette largeur sont entièrement *inutiles à la viabilité des chemins vicinaux et des chemins ruraux dont ils font partie;* qu'il y a donc lieu d'en autoriser l'aliénation afin de les rendre à l'agriculture et de procurer à la Commune les ressources qui lui sont nécessaires pour l'amélioration des services publics, etc. »

Ajoutons que si, en 1836, en dressant l'état des chemins, les Communes avaient entendu déterminer des largeurs qui leur fussent opposables, il est permis de croire que les Conseils municipaux et l'autorité préfectorale auraient employé, pour assurer la propriété communale, des moyens de contrôle plus sérieux que ceux auxquels on a eu recours; la loi du 20 août 1881, dans son article 4, n'a pas manqué d'exiger, pour la reconnaissance des chemins ruraux, que *la largeur fût indi-*

quée sur les différents points, d'après l'état des lieux, et qu'un plan fût annexé.

C'est que la loi se préoccupe de la propriété, tandis que l'arrêté préfectoral, en faisant porter au tableau la *largeur moyenne* des chemins, n'avait en vue que la circulation.

L'opinion opposée à celle que nous défendons conduirait aux conséquences suivantes qui sont inadmissibles : 1° la Commune se serait, par ce fait, gratuitement privée de terrains compris dans la circulation publique et dont elle avait la possession dès 1836, sans même garantir par un bornage, contre les empiètements futurs des riverains, la largeur restreinte du sol assigné à ses chemins ; 2° un riverain, dont la propriété serait traversée par un chemin rural et aurait été limitée de chaque côté par un fossé ou par une haie, antérieurement à la confection du tableau, pourrait, même dans ces conditions, soutenir qu'il y a lieu de ramener la largeur du chemin aux dimensions du tableau et de lui abandonner la différence. Une semblable prétention serait évidemment contraire à tous les principes en matière de limite !

En terminant, remarquons que le Préfet, qui tenait de la loi du 20 mai 1836 des pouvoirs définis pour opérer le classement des chemins vicinaux, n'avait pas reçu d'elle le mandat d'attribuer aux Communes la propriété des chemins ruraux ni d'en fixer la largeur.

En résumé, les Communes sont légalement présumées propriétaires des chemins affectés au public et dans *les conditions d'existence où ils se trouvent*, sauf preuve du

contraire à faire par les riverains. (Loi du 20 août 1881, art. 3 et 4.)

Elles ont donc à veiller à ce qu'aucune usurpation ne soit commise sur la largeur occupée par les chemins ruraux non reconnus, dont le sol est toujours prescriptible. Pour couper court à toute difficulté, il serait à désirer qu'il fût procédé, par celles des Communes qui ne l'ont pas encore fait, à un bornage régulier de leurs chemins ruraux.

§ 2. — **Voies privées de communication.** — Des chemins et sentiers d'exploitation. — Passage en cas d'enclave. — Largeur des voies privées de communication. — Sente. — Sentier. — Droit de passage avec animaux. — Droit de passage avec voiture. — Chemin.

« Art. 33. — Les chemins et sentiers d'exploitation sont ceux qui servent exclusivement à la communication entre deux héritages ou à leur exploitation. Ils sont, en l'absence de titres, présumés appartenir aux propriétaires riverains, chacun au droit de soi ; mais l'usage en est commun à tous les intéressés.

» L'usage de ces chemins peut être interdit au public.

» Art. 34. — Tous les propriétaires dont ils desservent les héritages sont tenus les uns envers les autres de contribuer, dans la proportion de leur intérêt, aux travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en état de viabilité.

» Art. 35. — Les chemins et sentiers d'exploitation ne peuvent être supprimés que du consentement de tous les propriétaires qui ont le droit de s'en servir.

» Art. 36. — Toutes les contestations relatives à la propriété et à la suppression de ces chemins et sentiers sont jugées par les tribunaux comme en matière sommaire.

» Le juge de paix statue, sauf appel s'il y a lieu, sur toutes les difficultés relatives aux travaux prévus par l'article 34.

» Art. 37. — Dans les cas prévus par l'article 34, les intéressés pourront toujours s'affranchir de toute contribution en renonçant à leurs droits soit d'usage, soit de propriété sur les chemins d'exploitation.

Passage en cas d'enclave.

» Art. 682 (nouveau) du Code civil (loi du 20 août 1881). — Le propriétaire, dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante pour l'exploitation soit agricole, soit industrielle de sa propriété, peut réclamer un passage sur les fonds de ses voisins, à la charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

» Art. 683. — Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique. Néanmoins il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.

» Art. 684. — Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être de-

mandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.

» Art. 685. — L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par 30 ans d'usage continu.

» L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 685, est prescriptible et le passage peut être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable. »

Largeur des voies privées de communication.

Au point de vue de la largeur qu'il convient de reconnaître aux chemins, sentiers et passages privés, alors qu'aucun titre ne la détermine, il y a grande utilité à donner quelques explications :

On distingue aujourd'hui, d'après la nature des communications à établir :

1° *La sente*, passage d'une personne à pied; sa largeur est de 0^{m} 325 (1 pied).

2° *Le sentier*, passage à pied ou à cheval sans voiture, d'une largeur de 0^{m} 650 (2 pieds).

3° *Le droit de passage avec ou sans animaux, avec petite voiture*, comprend une largeur de 1^{m} 30 (4 pieds).

4° *Le droit de passage avec voiture* exige une étendue de terrain de 2 mètres. (La voie d'une voiture est de 1^{m} 50, mesurée de l'intérieur de l'une des roues au bord extérieur de l'autre roue.)

5° *Le chemin* s'entend plus spécialement d'une voie

de communication complète avec bestiaux, chevaux et voitures; sa largeur est de 4 mètres.

Les expressions : ruelle, aisance, chemins de déblave, de desserte, de service, sont ausi employées pour désigner des passages privés. La largeur de ces voies, à défaut de mentions dans les titres de propriété, peut être fixée d'après leur objet, en suivant les indications qui précèdent.

XXIII. — Du louage.

§ 1er. — **Louage des domestiques.** — Domestiques de maison. — Jardiniers. — Denier à Dieu. — Blanchissage. — Argenterie. — Casse de la vaisselle. — Départ d'un domestique. — Certificat. Domestiques de ferme. — Arrhes. — Départ des laboureurs, garçons de bras, au 1er mars. — Départ avant le 1er mars. — Après le 1er mars. — Compte du 24 juin au 1er novembre. — Exigibilité du gage. — Acomptes. — Frais de maladie des domestiques en général, de maisons et de fermes.

Parmi les domestiques attachés à la personne (domestiques de maison), tels que cochers, valets de chambre, cuisiniers et bonnes, il en est, et c'est le plus grand nombre, qui se louent au mois. D'autres se louent pour un terme, du 1er novembre au 24 juin, ou du 24 juin au 1er novembre.

Quelques-uns même prennent des engagements d'une année.

Les jardiniers louent souvent leurs services dans ces conditions.

Il entre dans les habitudes de donner le *denier à Dieu* au moment de la formation du contrat; c'est une gratification qui en indique la conclusion, mais qui n'a pas le caractère des arrhes. Le denier à Dieu, en effet, n'entre pas dans le gage; en outre l'engagement est ferme, sans pouvoir être résilié en perdant ou doublant la somme reçue. L'usage admet toutefois que, pendant 24 heures, la convention n'est que provisoire, en ce sens qu'il est loisible aux maîtres comme aux domestiques d'en arrêter l'exécution en reprenant ou en restituant le denier à Dieu. Cette libéralité donnée au domestique lui est acquise dès son entrée, peu importe d'ailleurs la durée de son service, car c'est l'entrée, et non la durée qui l'a motivée. (CARRÉ, *Nos petits procès.*)

Au moment de l'engagement, le maître a toujours le droit de spécifier que la pièce remise ne sera définitivement acquise qu'après un ou deux mois de services: c'est alors une clause particulière du contrat. Les étrennes et aussi le produit de certains petits profits abandonnés aux domestiques, tels que vieux vêtements, chiffons, peaux d'animaux comestibles, suifs, graisses, os, qui constituent des gratifications, ne peuvent jamais être retenus aux domestiques.

Le maître est libre de congédier le domestique, de même qu'il est permis au domestique de se retirer, en prévenant huit jours d'avance et verbalement.

Dans le premier cas, le maître a la faculté de garder le domestique huit jours ou de le renvoyer immédiatement en lui payant ses huit jours, sans indemnité

pour nourriture, logement, blanchissage. Le domestique renvoyé pour motifs sérieux (injures, refus de service, vol), ne peut réclamer huit jours.

Si le domestique donne congé sans vouloir faire huit jours, le maître a le droit d'en retenir le montant sur le gage, à moins que des faits graves, ayant motivé le départ du domestique, ne soient imputables au maître; auquel cas les huit jours sont dus au domestique.

Le décompte se fait par jour sur le prix du gage. Le domestique loué pour un terme reçoit des à comptes toutes les fois qu'il en demande, et on règle à l'époque du terme. Dans beaucoup de ménages, que le domestique serve au terme ou au mois, on paye le gage à la fin de chaque mois; cette mesure est rationnelle, car le domestique a ainsi à sa disposition l'argent dont il a besoin pour pourvoir à son entretien, sans être gêné par la crainte de réclamer ce qui lui est dû. Les père et mère ou tuteurs, à moins d'autorisation spéciale donnée à une tierce personne, ont seuls qualité pour louer les enfants mineurs, et le maître ne se libère valablement du prix du gage qu'entre leurs mains.

Il est généralement admis que les périodes d'instruction militaire de 28 et 13 jours ne sont pas une cause de résiliation du contrat de louage; il y a seulement lieu à une retenue, qui le plus souvent n'est pas exercée. Il n'en serait plus de même si la durée du service militaire était augmentée par suite de punitions encourues.

Dans ces conditions, le contrat prendrait fin si le maître l'exigeait.

Le blanchissage dans la maison est d'usage pour les domestiques attachés à la personne; il n'est pas dû aux domestiques de ferme, à moins de le faire comprendre dans la convention.

L'argenterie est sous la responsabilité des domestiques auxquels elle est confiée, mais à moins de condition particulière acceptée lors de l'engagement, la casse de la vaisselle ou de la verrerie n'est pas à la charge des domestiques, pourvu toutefois qu'elle soit le fait d'un accident et non le résultat d'une intention malveillante.

Le maître a toujours le droit de visiter la malle du domestique qui quitte sa maison et il doit, si le domestique le réclame, lui délivrer un certificat constatant au moins, à défaut d'autres renseignements, *qu'il est libre de tout engagement* en s'éloignant de la maison.

Les domestiques de ferme se louent deux fois par an, pour 8 mois et pour 4 mois : 1° du 1er novembre (la Toussaint) au 24 juin (la Saint-Jean); 2° du 24 juin au 1er novembre.

Les louées pour le terme de la Toussaint à la Saint-Jean ont lieu :

1° A Nogent-sur-Vernisson et à Dammarie-sur-Loing, le second dimanche qui précède le 1er novembre.

2° A Aillant-sur-Milleron, le dernier dimanche d'octobre.

3° A Châtillon-sur-Loing, le 1er novembre.

4° Au Charme, le dimanche qui suit le 1er novembre.

Les louées pour le terme de la Saint-Jean à la Toussaint se tiennent :

1° A Nogent-sur-Vernisson et à Aillant-sur Milleron, le second dimanche qui précède le 24 juin.

2° A Châtillon-sur-Loing, le 24 juin.

3° A Dammarie-sur-Loing, le 1er dimanche qui suit le 24 juin.

4° Et à Montbouy, le dimanche qui suit le 29 juin (la Saint-Pierre).

Le maître, en louant à chaque terme, donne des arrhes qui sont imputables sur le gage; l'engagement est alors réalisé. Vers la fin du terme en cours et avant les premières louées pour le nouveau terme, le maître demande au domestique qu'il a l'intention de conserver, s'il veut rester à son service. Le silence du maître équivaut à un congé.

Lorsque le contrat de louage est intervenu au moment du terme et avant la louée qui se tient à Châtillon pour ce terme, le maître peut se délier en perdant les arrhes données, et de son côté, le domestique peut résilier son engagement en doublant les arrhes reçues. Cette faculté, laissée aux deux parties de rompre ainsi le contrat, ne subsiste toutefois que jusqu'au jour de la Toussaint ou de la Saint-Jean et avant la louée. Il y a en effet grand intérêt de part et d'autre à être fixé à ce moment sur la fermeté du contrat; si l'engagement n'est pas tenu, le maître et le domestique peuvent facilement encore faire un nouvel engagement.

En dehors de cette circonstance particulière, le contrat

de louage est définitif, et celui qui en refuse l'exécution s'expose à être condamné à une indemnité plus ou moins élevée, suivant les aptitudes que le maître a eues en vue en louant le domestique et la difficulté de le remplacer. Mais d'un autre côté, le caractère spécial du contrat serait également invoqué contre le maître, en cas d'inexécution de sa part, et entrerait en sérieuse considération pour la fixation du chiffre de l'indemnité à allouer au domestique.

La faculté de rompre le contrat de louage, en perdant ou doublant les arrhes dans les conditions indiquées, ne s'applique pas aux engagements formés dans le courant d'un terme ; la situation est alors bien différente de celle que nous avons exposée; les parties n'ont pas par les louées, comme au moment du terme, le moyen de choisir et d'arrêter un autre engagement. Aussi les contrats sont-ils définitifs après la remise des arrhes, pourvu, bien entendu, que le domestique soit apte à remplir les fonctions auxquelles il se destine, sinon il s'exposerait à voir résilier le contrat pour inexécution des conditions imposées et acceptées.

Il arrive que le contrat prend fin, avant l'expiration du terme, du consentement des deux parties ou pour *motif sérieux et valable*. Dans ce cas, la liquidation du gage est différente suivant l'époque à laquelle s'effectue le départ. Il est d'usage d'allouer, aux laboureurs et garçons de bras ne battant pas au fléau en granges et qui quittent le 1er mars, le tiers du gage convenu pour le terme de la Toussaint à la Saint-Jean.

Si le départ a lieu avant le 1er mars, on fait le compte par jour sur cette base; on considère qu'eu égard à la courte durée des jours d'hiver et des mauvais temps de la saison, le travail des domestiques que nous venons d'indiquer se trouve convenablement rémunéré par la nourriture et le payement du tiers du gage.

Du 1er mars au 24 juin, le compte s'établit sur les deux tiers du gage, d'après le temps couru jusqu'au départ; le compte porte sur les arrhes comme sur le surplus du prix dont elles font partie.

Pour les filles de maisons de ferme, bergers, vachers, porchers, en un mot pour les domestiques dont le service consiste spécialement à soigner les animaux et dont le travail est au moins aussi pénible en hiver qu'en été, les distinctions précédentes n'existent pas; le calcul est fait par jour, sur la totalité du gage, d'après le temps de service accompli.

Depuis le 24 juin jusqu'au 1er novembre, le compte est arrêté de la même manière pour tous les domestiques sans exception : par jour sur la somme entière du gage, arrhes comprises.

Le compte des domestiques loués à l'année est réglé par jour d'après le prix du gage, quelle que soit l'époque du départ.

Lorsque le contrat de louage vient à être rompu dans le courant du terme, sans motif valable de la part du maître ou du domestique, il y a par ce fait ouverture à une demande en indemnité dont le montant est déterminé par le juge de paix, en raison du préjudice causé; cette

indemnité, suivant le cas, est ajoutée ou déduite du compte.

Les gages ne sont définitivement réglés qu'à l'expiration du terme, époque à laquelle ils sont seulement exigibles; il est néanmoins dans l'usage de donner des à comptes au domestique qui en demande.

Dans les fermes, les frais de maladie sont supportés par le domestique qui doit alors, pendant la durée des soins dans sa famille, se faire remplacer par une personne agréée du maître, afin d'éviter une retenue sur le gage.

Pour les domestiques de maison, dont l'engagement peut cesser après un congé de huit jours, le cas de maladie ne présente pas de difficulté. Il est cependant certain que l'état de maladie prolongée autorise le maître à faire une retenue, calculée sur le temps et le prix du gage. Ce droit rigoureux est rarement exercé, surtout à l'égard d'un domestique qui est en service dans la maison depuis plusieurs années; souvent même, les maîtres payent médecin et pharmacien, à défaut de gage.

§ 2. — **Ouvriers à la tâche.** — Moissonneurs et faucheurs nourris par le maître et n'habitant pas dans un rayon rapproché de leur travail. — Ouvriers nourris par le maître et habitant à une faible distance. — Moissonneurs et faucheurs qui entreprennent deux tâches ou qui quittent leur tâche. — Vendangeurs.

Les travaux de la moisson et ceux de la fauchaison

sont exécutés à la tâche, à raison d'un prix déterminé par hectare, avec ou sans la nourriture.

Quand les ouvriers n'habitent pas dans un rayon rapproché du travail entrepris et qu'ils sont nourris par le maître, il est dans les habitudes de continuer à les nourrir, bien que l'ouvrage soit interrompu par un mauvais temps passager. Beaucoup d'ouvriers se rendent chez eux après trois jours de pluie, car, à moins d'un retour subit de beau temps, ce n'est guère qu'après un pareil délai, sans nouvelle pluie, que le travail peut être utilement repris, au moins en ce qui concerne la moisson.

Pour la moisson des blés, la fauchaison des avoines, orges et prairies, il est d'ailleurs admis que les ouvriers doivent cesser leur travail, même en cas de légère pluie, si le maître l'exige.

Lorsque les travaux dont s'agit sont exécutés par des ouvriers nourris chez le maître et habitant à une faible distance, ces ouvriers, qui rentrent chez eux chaque soir, quittent les champs dès que la pluie s'oppose à leur travail, et après le repas qui suit leur retour à la ferme, s'en vont pour ne reprendre leur tâche que le jour où le temps sera jugé favorable par le maître.

On ne peut entreprendre deux tâches à la fois sans y être autorisé par les deux maîtres. Les tâcherons qui abandonnent leur entreprise avant de l'avoir terminée, s'exposent à voir allouer par le juge, à titre d'indemnité pour le maître, tout ou partie de la valeur du travail accompli. Il en serait ainsi, sans aucun doute, s'il était

prouvé que l'entreprise n'a été abandonnée que pour en exécuter une autre à un prix plus avantageux.

Vendangeurs.

Si le matin et au moment de commencer la vendange, la pluie survient et empêche de travailler, il n'est rien dû par le maître, bien que le prix de la journée ait été préalablement arrêté. Il y a là un cas de force majeure. Mais si la pluie arrête le travail commencé, les vendangeurs ont droit d'après leur temps de travail, à un salaire calculé sur le prix fixé pour la journée.

§ 3. — **Baux à loyer, leur durée. — Délais des congés.** — Bail écrit. — Bail verbal. — Preuve des baux. — Durée des baux sans écrit. — Congés. — Délais des congés pour les locations au mois. — Visite des lieux. — Distinction entre maisons d'habitation, maisons de commerce et boutiques. — Remise des clefs. — Délai de grâce, pour les maisons importantes, les jardins, les briqueteries. — Mobilier garnissant les lieux. — Tacite reconduction. — Jouissance continuée après l'expiration d'un bail par écrit. — Occupation des lieux établissant la tacite reconduction. — État des lieux. — Réparations locatives. — Punaises. — Changements de destination donnée aux appartements. — Maison occupée par plusieurs locataires. — Entretien à la charge du propriétaire. — A quelle époque doivent être faites les réparations locatives. — Constructions élevées pendant un bail. — Curement des puits. — Prisée du matériel d'un moulin. — Plus-value. — Déficit. — Réparations à la charge du propriétaire. — L'impôt des portes et fenêtres est dû par le locataire.

On peut louer toutes sortes de biens, meubles ou immeubles, par écrit ou verbalement. (Art. 1713-1714 du Code civil.)

Cette dernière distinction est importante au point de vue du congé, de la tacite reconduction et de la cessation du bail. En effet, les baux écrits ont presque toujours une durée prévue, déterminée, et cessent de plein droit à l'expiration du terme fixé, sans qu'il soit nécessaire de donner congé (art. 1737 Code civ.), tandis que la durée des baux verbaux est généralement indéterminée et prend fin au terme d'usage, après un congé régulièrement donné dans les délais fixés par l'usage des lieux. (Art. 1736 du Code civil.)

Il est sage de rédiger par écrit les conventions relatives au louage, car le serment et l'expertise à défaut de quittance, offerts par les articles 1715 et 1716 du Code civil comme moyens d'établir soit l'existence d'un bail verbal non encore exécuté et nié par l'une des parties, soit le prix contesté d'une location verbale dont l'exécution a commencé, ne présentent pas de sécurité absolue.

Bien que l'allégation *qu'il y a eu des arrhes données* n'autorise plus, depuis l'article 1715 du Code civil, la preuve par témoin d'un bail verbal qui n'a encore reçu aucune exécution, cependant un bail verbal, de même qu'un bail écrit, peut être arrêté avec des arrhes, dont l'effet sera de permettre aux parties, avant tout commencement d'exécution, de se désister du bail en perdant ou doublant ces arrhes; si le bail vient à s'exécuter, le contrat est alors définitif et les arrhes sont imputées à titre d'à compte sur le montant du loyer.

Les locations *sans écrit* de maisons, appartements, chambres, tant aux chefs-lieux de Commune que dans

la campagne, partent du 1er novembre (la Toussaint), et ont une durée d'un an.

A défaut de reconnaissance écrite, émanant du locataire ou du propriétaire, de se considérer comme dûment prévenu que la location prendra fin le 1er novembre, le congé est remis par ministère d'huissier et reste à la charge de la partie qui agit, à moins que le congé ne fasse suite à un commandement régulier de payer un loyer échu, auquel cas il est dû par le locataire.

Le congé doit être signifié :

1° Trois mois au moins avant le 1er novembre, c'est-à-dire le 31 juillet au plus tard, pour les habitations ordinaires et les locations rurales dont les dépendances n'atteignent pas 1 hectare 50 ares.

2° Six mois avant le 1er novembre (30 avril) pour les maisons de commerce et boutiques; c'est la destination de la maison à un commerce, et non la qualité de commerçant chez le locataire, qui détermine le délai du congé.

Pour les locations rurales d'une contenance de 1 hectare 50 ares au moins, le délai de six mois est également exigé.

Il est aussi dans l'usage que les bailleurs et les preneurs comparaissent volontairement devant le juge de paix et déclarent qu'ils se donnent congé; mention en est alors faite sur un registre par le greffier.

Si le congé n'est pas donné dans les délais indiqués, la jouissance se trouve prolongée d'une année à compter du 1er novembre.

Le délai des congés pour les locations au mois est de huit jours francs au moins avant la fin du mois.

Pendant la durée du congé, les locataires ne peuvent empêcher la pose d'une affiche ou écriteau indiquant que la maison est *à louer*.

De même, la visite des lieux est autorisée ; elle doit cependant se concilier avec le droit du locataire de jouir paisiblement ; aussi est-il admis, pour les maisons et appartements, que la visite ne peut avoir lieu les jours fériés, et seulement de 1 heure à 5 heures les autres jours.

Au contraire, la visite des boutiques et autres maisons de commerce est libre tous les jours, durant lesquels elles sont ouvertes au public.

On est exposé à ne pas rencontrer chez le locataire congédié toute la bonne volonté désirable. Par des absences plus ou moins justifiées, la visite est quelquefois rendue impossible. Lorsque le fait se présente, le mieux, pour le propriétaire, consiste à faire déterminer contradictoirement par l'autorité judiciaire, les jours et heures pendant lesquels la visite des lieux sera permise.

La distinction entre les maisons d'habitation et les maisons de commerce et boutiques n'est pas sans importance pour le délai des congés ; c'est un point à apprécier. A Paris, où le délai des congés est réglé tant d'après le chiffre des loyers que d'après la nature des lieux loués et la profession des locataires, il a été jugé notamment :

1° Que l'extension du délai accordé aux locataires de

boutiques devait être accordée à toute boutique, quelque exiguë qu'elle fût. (Étalage de pains d'épice ou sucreries.)

2° Qu'on ne pouvait réputer boutique ou magasin que les lieux donnant sur la rue ou un passage public ou sur une cour marchande offrant libre accès au public. (Arrêts de la cour de Paris, des 20 juillet 1825 et 22 juin 1842.)

Les clefs doivent être remises le 2 novembre à midi, avec le prix du loyer, mais le déménagement peut n'être terminé que le soir ou même le lendemain, suivant l'importance des objets à transporter. Le locataire entrant et le locataire sortant se partagent les pièces pendant ce laps de temps.

Un délai de grâce est accordé lorsqu'il s'agit d'un déménagement important (hôtel, café, magasin, boutique, maison complète). Ce délai est apprécié d'après les besoins, et peut s'étendre jusqu'à six jours.

Pour les jardins, il est de principe que le locataire enlève toutes ses récoltes à l'époque de sa sortie ou au plus tard à l'expiration du délai de grâce, lorsque le jardin fait partie d'immeubles importants, ainsi que nous venons de l'expliquer.

Pour les tuileries ou briqueteries, qui sont toujours garnies, au 1er novembre, d'une quantité plus ou moins considérable de marchandises fabriquées, le locataire sortant est autorisé à les laisser sur place jusqu'au 1er mars au plus tard; c'est du reste un moyen d'entretenir la clientèle au profit du locataire entrant.

Le délai de grâce s'applique aussi bien au cas de bail écrit que de bail verbal.

On doit garnir les lieux loués d'objets mobiliers représentant une valeur suffisante pour répondre d'une année de loyer.

La *tacite reconduction* est la présomption légale que propriétaire et locataire ont fait, après l'échéance d'un bail écrit, un nouveau bail qui est seulement verbal.

Ainsi, « si le locataire d'une maison ou d'un appartement continue sa jouissance après l'expiration d'un bail par écrit, sans opposition de la part du bailleur, il est censé les occuper aux mêmes conditions, pour le terme fixé par l'usage des lieux, et il ne pourra plus en sortir ni en être expulsé qu'après *un congé donné* suivant un délai fixé par l'usage des lieux. (Art. 1759 du Code civil.)

Il n'y a pas, d'après la loi, de tacite reconduction pour les locations verbales ; à leur expiration, la location est continuée suivant l'usage des lieux.

Il nous semble que l'opposition du propriétaire, tendant à empêcher la tacite reconduction, devrait se produire, sauf les cas particuliers à apprécier par le juge, dans la quinzaine au plus tard de la continuation de la jouissance. Ce délai protège le propriétaire contre un déménagement simulé dont la durée ne peut jamais se prolonger quinze jours.

Cependant, la règle autrefois édictée par l'article 420 de la Coutume d'Orléans était que la tacite reconduction résultait d'une jouissance de huit jours, postérieure-

ment à l'expiration du premier bail, sans dénonciation de vider les lieux; il serait, dans tous les cas, plus prudent d'observer cette ancienne disposition.

Une tolérance dans la jouissance, établie par simple lettre, ne saurait donner lieu à tacite reconduction.

« Lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction. » (Art. 1739 du Code civil.) Il faut une convention écrite pour détruire les conséquences de la signification. (Amiens, 17 janvier 1882.)

« S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure. » (Art. 1730 du Code civil.)

L'état des lieux doit donner la description exacte des locaux et de tous les objets. Il est nécesaire de le faire rédiger par un homme de l'art, en deux originaux qui seront signés par les parties, et de les soumettre ensuite à la formalité de l'enregistrement pour leur donner date certaine. (Art. 1328 du Code civil.)

« Les réparations locatives ou de *menu entretien* dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'*usage des lieux*, et entre autres les réparations à faire : aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes de cheminées; au recrépiement du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre; aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seule-

ment quelques-uns de cassés; aux vitres, à moins qu'elles ne soient brisées par la grêle ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu; aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures. » (Art. 1754 du Code civil.)

Dans la catégorie des réparations locatives que l'*usage impose*, il faut noter parmi les plus communes :

Le lavage des vitres, le ramonage des cheminées et poêles;

Le nettoyage complet des maisons, avec enlèvement des objets brisés, des cendres et des ordures, au moment de la sortie;

La suppression des taches d'encre, d'huile, de graisse, sur les parquets, boiseries et papiers;

L'entretien, dans les jardins attenant aux maisons, des allées sablées, des parterres, plates-bandes, bordures, gazons, arbustes et arbrisseaux d'agrément;

La taille des arbres fruitiers aux époques d'usage, en maintenant aux arbres la forme (palmettes, quenouilles, cordons, etc.) qui leur a été donnée à l'origine; la fumure des jardins, dans de bonnes conditions.

Les dégradations aux treillages, berceaux et bancs de jardins, les réparations à faire à l'aire d'un four, à la couronne (voûte en briques qui couvre le four) et à toute partie directement touchée par le feu.

Les murs, la cheminée et la voûte inférieure sont à la charge du propriétaire.

M. Weber, dans son ouvrage intitulé *Usages locaux*,

Coutume d'Orléans (année 1882), auquel nous empruntons les renseignements qui précèdent, indique en outre, comme étant à la charge du locataire, d'après les auteurs et la jurisprudence, les réparations à faire :

« Aux parquets, marches et contre-marches d'escaliers, quand il n'y a qu'un locataire ;

» Aux contrevents, volets, et à toute espèce de fermeture ; aux chambranles des portes, aux embrasures des portes et des croisées, aux lambris d'appui et à hauteur de plancher, à toutes les menuiseries d'une maison ; (Duvergier, t. IV, p. 36.)

» Aux portes, par le renouvellement du panneau entier et le raccord de peinture, si le locataire y a fait percer une chatière, une entrée de boîte aux lettres, ou placer une seconde serrure ;

» Les trous dans les murs et les plafonds pour accrocher les tableaux, fixer des glaces, des patères, des tringles, des couronnes de lit, ne sont que la conséquence de la destination des lieux, pourvu que cette destination soit respectée et que le locataire n'endommage pas les plâtres, moulures ou tapisseries, en arrachant les clous ; (Troplong, n° 567. — Duvergier.)

» Aux tringles de fer des croisées, poulies, balcons et grilles auxquelles il manque quelque enroulement ; aux barreaux, aux treillis en fil de fer ou de laiton ; (Duvergier et Troplong.)

» Aux sculptures, dessins de portes ou autres tableaux, aux bordures et autres ornements qui existent dans les appartements ;

» Aux pierres d'évier cassées ou écornées;

» Aux grilles du tuyau d'évier et à ce tuyau lui-même si la grille a été enlevée;

» Aux pompes à eau, par l'entretien et la réparation du piston, des tringles et du balancier;

» Aux grilles des égouts, si elles sont rompues; l'engorgement des tuyaux d'eaux pluviales et ménagères est à la charge du locataire, s'il y a une grille en bon état à chaque tuyau;

» Aux planchers qui reçoivent les cendres des réchauds, à celui qui est au-dessus des fourneaux et aux grilles des fourneaux lorsqu'elles sont brûlées;

» Les murs, voûtes et planchers des fourneaux sont à la charge du propriétaire;

» Aux poulies et cordes des puits non usées;

» Aux tuyaux de concessions d'eau, aux jets d'eau et bassins, et à tout ce qui est dégradé par des fuites d'eau occasionnées par la rupture des tuyaux sous l'action de la gelée, mais seulement si le système de conduite d'eau est muni de robinets de décharge qui permettent au locataire de prévenir l'effet du froid;

» Aux mangeoires des chevaux, trouées ou rongées, ainsi qu'aux râteliers, piliers et barres de box;

» Aux bornes ou tourne-roues brisées ou écornées;

» Aux portes dégradées par les moyeux de voitures, mais seulement s'il y a des bornes ou tourne-roues;

» Aux tapis des escaliers et des appartements, s'ils sont déchirés ou brûlés; le tout sauf l'effet de la preuve contraire ou de conventions particulières. »

Les locataires de biens ruraux sont astreints, comme les locataires de biens urbains, à l'exécution des réparations locatives ; les dégradations aux aires des granges, aux mangeoires, râteliers, auges, la taille des haies entretenues, l'enlèvement des taupinières et épines dans les prés, le curage des fossés d'assainissement font partie de ces réparations. Le recrépiement des murailles à la hauteur d'un mètre est obligatoire non seulement dans les lieux composant l'habitation proprement dite, mais aussi dans les remises et écuries et autres bâtiments qui en dépendent. En un mot, tous les objets sur lesquels porte la jouissance du locataire doivent être réparés à ses frais dans les limites fixées par la loi et l'usage.

Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure. (Art. 1757 du c. civ.)

L'existence des punaises dans une maison est un fait qui nuit aux locations, et préjudicie aux intérêts du bailleur ; il a été décidé sur ce point qu'il appartenait au propriétaire, qui se plaignait de cet état de choses, de prouver que la situation avait été causée par le locataire. (Caen, 25 février 1871.)

Les locataires ne peuvent changer, sans autorisation du propriétaire, la destination des lieux loués, par exemple : convertir une chambre en cuisine. S'il a été apporté des modifications non autorisées, elles doivent disparaître, et tous les dégâts causés sont supportés par le locataire.

Lorsqu'il y a plusieurs locataires dans une maison, l'entretien de l'escalier (rampe et marches), des cours, pompes, corridors, en un mot de tout ce qui est affecté à l'usage commun, reste à la charge du propriétaire.

Les réparations locatives sont obligatoires pendant le cours du bail, toutes les fois qu'il y a urgence, et au plus tard, au moment de la sortie. Des circonstances particulières peuvent faire obtenir au locataire un délai de grâce de quinze jours au plus; il arrive en effet, qu'en raison des travaux à exécuter de tous côtés à l'époque du terme, le locataire ne trouve pas des ouvriers pour procéder à ces réparations aussitôt après sa sortie. Le locataire a, du reste, toujours la faculté de faire les réparations ou d'en offrir l'évaluation en argent.

Un délai de quarante jours est réservé, par l'usage, au propriétaire pour contraindre le locataire à effectuer les réparations locatives; passé ce temps, le bailleur est présumé n'avoir aucune réclamation à exercer et son action est prescrite.

A défaut de conventions, les constructions élevées pendant le bail doivent être démolies à son expiration, et les matériaux être enlevés aux frais du preneur, si le propriétaire ne veut pas les conserver. (Cour de Nîmes, 6 mars 1880.) Le plus souvent, quand cette construction est profitable, le propriétaire et le locataire s'entendent sur la valeur à rembourser.

Le curement des puits et celui des fosses d'aisances

sont à la charge du bailleur, s'il n'y a clause contraire. (Art. 1756 du Code civil.)

Au moment de l'entrée en jouissance d'un moulin, il est presque toujours fait, par experts, une prisée du matériel, c'est-à-dire de tous les objets qu'il est nécessaire de *mettre en œuvre* pour le fonctionnement de l'usine : grande roue, mécanisme, vannes ; on procède de même à la sortie.

Le preneur est chargé de l'entretien en bon état de ce matériel, auquel il peut apporter les modifications usitées, pour obtenir économiquement une bonne fabrication.

Par suite de ces travaux, la valeur de la prisée est souvent sensiblement augmentée ; aussi dans les contrats entre propriétaires et meuniers, on limite ordinairement d'avance le maximum de plus-value que le preneur aura la faculté d'ajouter à la prisée primitive, plus-value que le propriétaire s'engage à acquérir à la fin du bail.

En l'absence de cette clause limitative, l'augmentation que le meunier a donnée à la prisée, par des aménagements en rapport avec la force et le travail de l'usine, est remboursée par le propriétaire.

Le matériel à rendre à la fin du bail doit toujours représenter la valeur primitivement fixée ; le locataire est par conséquent tenu de payer le déficit résultant de la différence eutre les deux prisées.

Les réparations à faire aux déversoirs, aux radiers et

autres ouvrages d'art et non mobiles sont supportés par le propriétaire.

Portes et fenêtres. — La contribution des portes et fenêtres est acquittée par le bailleur, sauf son recours contre le preneur. (Loi du 4 frimaire an VII, art. 12.) Le silence du bail ou des quittances ne suffit pas pour mettre l'impôt des portes et fenêtres à la charge du bailleur (Cassation, 28 octobre 1814), et le propriétaire, qui a laissé écouler plusieurs années sans réclamer cette contribution, peut exiger le remboursement des sommes par lui versées. (Trib. de la Seine, 10 septembre 1873; — 1er décembre 1875; — 22 février 1878.) De même il a été jugé que la présentation de la dernière quittance de remboursement par le locataire de ladite contribution, à moins de mention pour solde des impôts antérieurs, n'opérait pas la libération complète et qu'il fallait la série entière des quittances. (Tribunal civil de la Seine, 12 septembre 1836.) Il est donc toujours nécessaire, lorsque l'impôt est réellement remboursé au bailleur et aussi lorsque le propriétaire consent à ne pas en réclamer le montant au locataire, que l'indication du payement de l'impôt soit faite dans la quittance ou que le règlement de comptes porte la mention : *pour solde* des impôts dus jusqu'à telle date.

Cependant, en cas de bail verbal, si le propriétaire a reçu plusieurs termes de loyers, sans exiger la contribution des portes et fenêtres, on considère qu'il a reconnu par cela même l'existence d'une convention mettant cette obligation à sa charge. (Zachariæ, t. IV,

p. 377, notes; — Duvergier, t. III, nº 349; — Dalloz, nº 352.)

§ 4. — **Louage des biens ruraux.** — Locations verbales de bâtiments avec étendue de terres au-dessous de 1 hectare 50 ares. — Locations de terres sans bâtiments. — Leur durée. — Prés loués isolément. — Vigne. — Délai du congé. — Durée d'une location verbale de bâtiments avec terres d'une contenance supérieure à 1 hectare 50 ares. — Délai du congé. — Point de départ des locations rurales. — Défaut de congé en cas de bail sans écrit d'un fonds rural. — Conséquence. — Défaut de congé à l'expiration d'un bail écrit. — Tacite reconduction. — Durée des baux de biens ruraux.

Il a été expliqué que le bail verbal d'une maison sans dépendances ou avec dépendances cultivables, d'une contenance inférieure à 1 hectare 50 ares, de même que le bail sans écrit de terres sans bâtiments et d'une contenance également inférieure à 1 hectare 50 ares, était censé fait pour un an à partir du 1er novembre.

Il a été également indiqué que la jouissance des prés loués isolément était d'une année.

Notons enfin que la location verbale d'une vigne est censée faite pour un an à partir du 1er novembre.

Dans ces différents cas, le congé est donné trois mois avant l'expiration des baux verbaux : le 31 juillet au plus tard.

Lorsque la contenance totale des terres louées atteint ou dépasse la quantité de 1 hectare 50 ares, *le bail fait sans écrit* est présumé avoir une durée de trois années.

On ne saurait en effet soumettre à l'assolement triennal, qui sert de base à l'usage, une étendue de terrain moindre que 1 hectare 50 ares. Le mode de jouissance, durant chaque période, se règle sur celui qui l'a précédé.

Le congé doit alors être donné six mois au moins avant l'expiration du bail sans écrit d'un fonds rural (ferme ou manœuvrerie) dont la contenance est égale ou supérieure à 1 hectare 50 ares.

Les locations des biens ruraux, comme celles des biens urbains, partent du 1er novembre. Telles sont les applications du principe posé dans l'article 1774 du Code civil, aux termes duquel :

« Le bail sans écrit d'un fonds rural est censé fait pour le temps qui est nécessaire afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé. Ainsi le bail à ferme d'un pré, d'une vigne et de tout autre fonds dont les fruits se recueillent en entier dans le cours d'une année, est censé fait pour un an. Le bail des terres labourables, lorsqu'elles se divisent par soles ou saisons, est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles. »

Nous avons dit que l'assolement triennal, autrefois très pratiqué et aujourd'hui à peu près abandonné, était resté le type d'après lequel la durée des baux sans écrit était déterminée. Faisons remarquer comme conséquence, dans l'hypothèse d'un bail sans écrit d'un fonds rural ayant une contenance de 1 hectare 50 ares au moins, que si le congé n'est pas signifié six mois avant

la date de la sortie, le preneur devra *être maintenu en possession* pour une nouvelle période de trois années. (Art. 1776 du Code civil.)

On sait que le bail, fait par écrit, cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, sans qu'il soit nécessaire de donner congé. (Art. 1737 du Code civil.)

Mais si, à l'expiration du bail écrit (art. 1738 Code c.), le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article 1736 du Code civil, relatif aux locations faites sans écrit, c'est-à-dire que, pour donner congé, les parties sont tenues d observer les délais fixés par l'usage des lieux. En supposant donc un bail écrit d'un fonds rural de 4 hectares et d'une durée de cinq années, si le locataire *reste en possession à l'expiration du bail*, il s'opérera, *à ce moment*, un nouveau bail dont la durée sera de trois années seulement, par application de l'article 1774 du Code civil.

Ainsi *la tacite reconduction* n'a lieu qu'à l'*expiration du bail écrit*, tandis que, pour le *bail verbal*, *la prolongation* de jouissance est assurée, dès l'instant où le congé ne peut plus être valablement signifié dans le délai d'usage, soit trois ou six mois avant l'expiration des baux, suivant les distinctions établies.

Nous estimons qu'en dehors de circonstances particulières à apprécier par les tribunaux, la jouissance, continuée quinze jours après l'expiration du bail, sans manifestation de volonté contraire, par acte d'huissier, constituerait une présomption grave en faveur du loca-

taire qui invoquerait la tacite reconduction. (Voir ce qui a été dit précédemment de la *tacite reconduction.*)

Il n'y aurait certainement plus de doute, si les faits étaient accentués dans le sens d'une possession en quelque sorte assurée, notamment dans le cas d'ensemencements sans opposition de la part du propriétaire.

Rappelons que lorsqu'il y a un congé signifié, le preneur, quoiqu'il ait continué sa jouissance, ne peut invoquer la tacite reconduction. (Art. 1739 du Code civil.)

Les baux de biens ruraux dont la durée excède trois années sont presque toujours *faits avec écrit.*

Les périodes les plus ordinaires sont trois, six, neuf et douze années.

§ 5. — **Bail à ferme.** — Cheptel mis par un autre que le propriétaire. — Capital remis par le propriétaire pour acheter un cheptel. — Abus. — Surcharge.

On entend par bail à ferme, la location, pour une durée déterminée, d'une exploitation rurale moyennant une somme d'argent payable d'ordinaire par semestre, le 1er mai et le 1er novembre, ou bien en une seule fois, le 1er novembre de chaque année, terme d'usage.

Les cheptels de toute nature, bestiaux et attirail de culture appartiennent généralement au fermier et ils constituent une des garanties du propriétaire. (Art. 2102 du Code civil.)

« Lorsque le cheptel est donné au fermier d'autrui, il doit être notifié au propriétaire de qui le fermier tient,

sans quoi il peut le saisir et le faire vendre pour ce que son fermier lui doit. (Art. 1813 du Code civil.)

Il arrive que le propriétaire, en louant, s'engage vis-à-vis du fermier, à fournir des cheptels pour une valeur indiquée, ou bien à lui remettre une somme destinée à former un cheptel. On stipule quelquefois, pour cette avance de capital, un intérêt que le fermier sert indépendamment du fermage.

La culture des terres doit être faite sans abus ni surcharge, et suivant l'usage actuel des lieux, à moins de conventions permettant au preneur d'avoir une *culture libre*. L'abus et la surcharge autoriseraient le bailleur à formuler une plainte fondée sur les dispositions de l'article 1729 du Code civil.

Il y a *abus*, toutes les fois que l'on cultive contrairement aux règles reconnues et pratiquées. Exemples : fumer les terres d'une manière insuffisante, ne pas leur donner les façons convenables et d'usage.

La *surcharge* consiste à faire succéder à une récolte épuisante, une autre récolte de même nature, qui doit encore diminuer la fertilité du sol. Exemple : semer deux blés de suite sans jachère fumée ou sans prairie intermédiaire.

Les expressions : *rebriser*, *recasser*, *dessaisonner*, *dessoler*, sont usitées dans le langage de la culture, pour indiquer la surcharge.

Le fermier a l'habitude d'assurer contre l'incendie son mobilier personnel, ses récoltes en grange ou en meules, ses animaux, son attirail de culture, et de se

mettre en outre à l'abri du risque locatif. Ces précautions nécessaires sont, au surplus, imposées dans les baux.

§ 6. — **Bail à moitié fruits, métayage, colonage partiaire.** — Cheptels. — Estimation lors de l'entrée en jouissance. — Estimation à la sortie. — Plus-value. — Déficit. — Déclaration à faire d'avance, par le bailleur au preneur, qu'il conservera tout ou partie de la plus-value à la fin du bail. — Cheptel de moutons remis après l'entrée en jouissance. — Compte du bénéfice ou de la perte. — Refus de moutons *lourds* lors de la livraison d'un troupeau. — Ventes d'animaux. — Partage des récoltes autres que l'avoine. — Battage de ces récoltes. — Battage au fléau. — Battage avec machine à vapeur. — Partage de l'avoine. — Conduite des grains chez le bailleur. — Dépenses communes ordinaires. — Frais à la charge du preneur. — Cidre. — Menues faisances. — Droit de cour.

Ce bail est une véritable société dans laquelle, le propriétaire procure la chose à exploiter avec les moyens (cheptels d'animaux, attirail de culture), et le métayer fournit son travail ainsi que son industrie.

Le bailleur est spécialement chargé de diriger, d'indiquer les cultures à faire et le preneur d'exécuter, sous certaines conditions qui lui assurent la rémunération de son travail.

Le louage, dégagé des stipulations particulières à chaque cas, s'exerce ordinairement de la manière suivante :

Les bestiaux, chevaux, vaches, moutons, et l'attirail de culture, sont remis par le propriétaire pour la durée

du bail, à titre de cheptel simple ou ordinaire pour les bestiaux (art. 1800 du code civil), et à titre de cheptel de fer pour l'attirail. (Art. 1821 du Code civil.)

Au moment de l'entrée en jouissance, une estimation de chacun de ces cheptels est faite par deux experts choisis, l'un par le propriétaire et l'autre par le métayer; si ces experts ne se mettent pas d'accord sur la valeur des objets à estimer, le propriétaire et le métayer désignent un tiers expert; à défaut d'entente, cet expert est désigné par le juge de paix.

La mission du tiers expert consiste à trancher les points sur lesquels les deux autres experts sont divisés, et à fixer par cela même la valeur des cheptels. Son estimation ne doit pas s'élever au-dessus ni descendre au-dessous de celles que les deux experts lui remettent à titre de renseignements.

A la fin de la jouissance (expiration du bail ou résiliation), il est procédé à une nouvelle estimation. On compare alors les deux estimations (celle de l'entrée et celle de la sortie); si l'on constate une plus-value sur tous les cheptels d'animaux, le propriétaire et le métayer la partagent par moitié; toutefois le bailleur peut conserver la part de plus-value revenant au preneur en la lui remboursant. Si le bailleur n'use pas de ce droit, le partage a lieu en nature. Lorsqu'il y a impossibilité, le preneur, à défaut du bailleur, a qualité pour conserver l'objet sur lequel porte la plus-value, en payant au bailleur la part lui revenant dans cet objet impartageable.

Le preneur refuse-t-il de son côté de garder l'objet formant cette plus-value? on procède alors à la vente, et bailleur et preneur en partagent le prix.

Si un déficit se présente dans une espèce d'animaux, chevaux par exemple, et une plus-value dans une ou plusieurs autres espèces (vaches, moutons), on déduit le déficit de la plus-value et le surplus se partage; c'est le moyen le plus prompt d'établir le compte des cheptels. Mais rien ne s'oppose à ce que le bailleur demande, s'il le juge à propos, que la plus-value dans une espèce soit réalisée pour combler le déficit constaté dans une autre.

En cas de déficit reconnu, après compensation par les plus-values, le bailleur et le preneur le supportent par moitié. (Art. 1817 du Code civil.)

Le déficit dans l'attirail de culture, remis à titre de cheptel de fer, reste à la charge exclusive du preneur, de même que l'augmentation de valeur profite à lui seul.

Le bailleur, sur l'invitation du preneur, fait ordinairement connaître à ce dernier, six mois au moins avant l'expiration du bail, s'il a l'intention d'user de la faculté qui lui est accordée, de conserver toute la plus-value pouvant revenir au métayer, même celle de l'attirail de culture (cheptel de fer), ou bien à quelle espèce d'animaux il veut limiter cette faculté (chevaux, vaches ou moutons).

Si le bailleur s'est réservé la faculté de reprendre le cheptel en nature ou d'en recevoir la valeur en argent

il indique dans le même délai sous quelle forme le cheptel lui sera restitué.

Il peut arriver qu'un métayer ne reçoive pas un cheptel de moutons, à son entrée dans la ferme, et que plus tard sur sa demande, le propriétaire consente à faire l'acquisition d'un troupeau. Dans cette combinaison, le bailleur, après la vente du troupeau, prélève son avance de fonds et le surplus constitue le bénéfice à partager. S'il y a déficit, le métayer en rembourse la moitié au bailleur, qui de son côté supporte l'autre moitié. La valeur du cheptel n'étant pas portée au bail, il importe que la liquidation des droits ait lieu après chaque opération.

Lorsqu'un troupeau est acheté en foire ou en maison, l'usage admet que l'on puisse refuser, au moment de la livraison, les moutons atteints de tournis (moutons lourds).

Aucun des animaux garnissant la ferme n'est mis en vente que du consentement mutuel du bailleur et du preneur (art. 1812 du Code civil), et ce dernier ne peut tondre son troupeau sans en prévenir le propriétaire (art. 1814), qui a droit à la moitié des laines en nature ou bien qui s'entend avec le preneur pour vendre le lot entier sauf à en diviser le prix.

Le produit des récoltes de blé, méteil, seigle, orge, se partage par moitié, soit à la grange tirée au sort quand il y en a deux, soit après le battage, les semences et le gain des batteurs préalablement déduits, soit encore en gerbes dans chaque champ, par tas ou rangs. Le sort désigne également à qui, propriétaire ou fermier, appar-

tiendront les numéros pairs ou les numéros impairs des tas ou rangs.

Le bailleur a toujours le droit de choisir le mode de partage qu'il préfère; cependant, lorsque les bâtiments ne permettent pas de diviser les récoltes, le partage après le battage est le seul possible, à moins que le propriétaire ne consente à ce que sa part soit mise en meules et battue à la machine.

Les battages ont lieu de la manière et aux époques déterminées par le bailleur et le preneur. A défaut d'accord, l'une ou l'autre des deux parties peut demander le battage du *tiers des récoltes* avant le 1er novembre, et le battage du surplus à partir du 11 novembre (la Saint-Martin).

Le battage au fléau est entrepris au gain, c'est-à-dire que les batteurs doivent prélever, dans le bon comme dans le mauvais grain, la onzième, la douzième, la treizième partie, suivant les conventions. Ce gain est mesuré de la même manière que la part du bailleur et du preneur.

Lorsque le battage a lieu mécaniquement avec machine à vapeur, le bailleur et le preneur supportent en commun : 1° les frais de location des machines, si le battage est payé à l'heure; 2° le salaire des hommes employés et les frais de nourriture quand il y a lieu; le chauffeur et l'engreneur sont dans ce cas toujours nourris. (Le métayer est chargé de ce soin et le bailleur lui rembourse la moitié de la dépense, à raison d'un prix préalablement établi, par jour et par homme.)

Les chevaux et conducteurs sont gratuitement fournis par le métayer (lors même que les chevaux sont remis à titre de cheptel de fer), pour faire le transport des machines et de l'eau nécessaire à l'alimentation de la chaudière.

Il en est ainsi également, pour la mise en meules ou la rentrée dans les bâtiments, des pailles battues à la machine.

Le preneur doit en outre aller chercher gratuitement le charbon de terre pour la machine à vapeur, soit que le battage s'effectue à l'heure ou au gain. Lorsque le combustible n'est pas compris dans le prix de location à l'heure, il fait partie des frais communs.

Si le battage avec machine à vapeur est entrepris au gain, au douzième ou au treizième, par exemple, le douzième hectolitre, nettoyé aux frais de l'entrepreneur ou non nettoyé suivant la convention, est alloué comme indemnité, et tous les frais de journées d'hommes, de combustible, moins la nourriture des chauffeur et engreneur (sauf explication contraire), restent à la charge de l'entrepreneur. La personne choisie par le fermier et l'entrepreneur, pour surveiller la mise aux sacs et prélever le gain de l'entrepreneur, est souvent payée par celui-ci et gratuitement nourrie par le fermier. Même dans ce cas, le preneur fournit gratuitement à l'entrepreneur les chevaux attelés (sans conducteurs) nécessaires pour la conduite des pailles dans des bâtiments ou en meules. Le transport de l'eau est fait avec cheval (et conducteur quand on le stipule) mis par le fermier à

la disposition de l'entrepreneur. Ce dernier procure toujours un homme pour puiser l'eau. Le fermier est encore tenu de voiturer sans indemnité le grain battu, lorsque la distance ne permet pas à l'entrepreneur de faire transporter, par ses ouvriers, les sacs de grains, de la machine au pied du grenier.

(*Nota.* — Pour le battage de la dernière récolte, dans un bail à moitié fruits, voir les explications données dans le bail à ferme, au titre : *Règles communes*, *etc.*)

Le nettoyage, lorsqu'il n'est pas compris dans l'opération générale du battage, et le mesurage des grains, sont des dépenses à supporter en commun.

Quant à l'avoine, le partage a lieu de différentes manières : certains propriétaires se réservent le tiers franc de la récolte; le preneur conserve les deux autres tiers dans lesquels il prend la quantité de semences nécessaire à l'emblavure annuelle, semences dont moitié appartient le plus souvent au bailleur, qui l'a avancée au commencement du bail, avec réserve d'en faire la reprise à la fin.

C'est l'ancien usage.

D'autres propriétaires partagent toute la récolte par moitié, déduction faite des semences; d'autres enfin autorisent le preneur à prélever, avant partage, sur le tas commun et apres les semences, une quantité déterminée d'avoine destinée à assurer la nourriture des chevaux. Cette quantité, ajoutée à la moitié qui revient ensuite au preneur, l'autre partie étant remise au propriétaire, donne au métayer le moyen d'entretenir con-

venablement ses attelages et de faire une bonne culture.

En principe, le métayer n'a pas le droit de vendre de l'avoine sans y être autorisé par le bailleur; cette prohibition se comprend quand le cheptel de chevaux est simple, que le bailleur ne reçoit pas moitié de la récolte, et surtout lorsqu'il s'est engagé, en cas d'insuffisance, à acheter par moitié l'avoine nécessaire à la nourriture des chevaux.

Mais lorsque les chevaux constituent un cheptel de fer, que toute la récolte est partagée par moitié et que le métayer est expressément chargé de parer seul au déficit, on se départit de la rigueur ancienne; on laisse le preneur libre de disposer comme bon lui semble de sa part d'avoine et de vendre par conséquent un excédant de récolte.

Généralement le métayer apporte, en entrant dans la ferme, l'avoine qui doit servir à la nourriture des chevaux jusqu'à la récolte de la première année; il contribue en outre pour moitié dans les semences. Quelquefois le propriétaire avance une certaine quantité d'avoine à valoir sur la part du preneur, et dont il se rembourse sur la première ou sur les deux premières récoltes.

Le partage de la dernière récolte d'avoine s'effectue, à moins de clause contraire, de la même manière que les récoltes précédentes, après toutefois que les semences ont été restituées à chacun dans la proportion de son droit.

Étant donné que le preneur prélève sur le tas commun avant partage, une quantité déterminée d'avoine, il est

à observer que cette attribution a lieu pour l'année entière de jouissance, c'est-à-dire du 1er novembre au 1er novembre.

A la fin du bail, quel que soit le système adopté pour le partage, le compte de l'avoine s'établit toujours sur le produit total de la dernière récolte, et non pas sur ce qui reste à partager en avoine au 1er novembre.

La part, revenant au propriétaire ou usufruitier dans les récoltes de grains, est conduite gratuitement à ses greniers, où elle est montée. Le bailleur adjoint un homme, s'il est nécessaire, à celui que fournit toujours le métayer.

Les fourrages sont assez souvent donnés en compte au métayer, mais les pailles ne le sont presque jamais.

Parmi les dépenses d'une exploitation rurale, dans le cas de bail à moitié fruits, le bailleur supporte en commun avec le preneur, les frais de battage des récoltes, lorsque le partage des grains a lieu après le battage. Cependant, le bailleur, qui ne reçoit que le tiers de l'avoine, paye le battage de ce tiers seulement. Dans les autres cas, le battage de toute la récolte d'avoine, semences comprises et portion prélevée par le preneur, est payé par moitié.

Sont également à la charge commune : l'acquisition des fourrages, des pailles, des grains pour semence et de l'avoine pour la nourriture des chevaux, l'acquisition des graines de prairies artificielles, des engrais et aussi les frais d'assurances contre l'incendie des recoltes et des cheptels, les déboursés pour visites du vétérinaire et

fournitures de médicaments, les dépenses destinées à assurer la conservation des récoltes (couvertures des meules notamment), ainsi que les dépenses que nécessite la vente des animaux ou de leurs produits (conduites en foires, péages, cordes pour lier les toisons de laine, etc.).

Tous les frais de culture, proprement dits, sont à la charge exclusive du preneur, qui, d'un autre côté, profite seul des produits du laitage, de l'élevage, de l'engraissement des porcs et des volailles.

La récolte du cidre a sensiblement diminuée depuis que deux rigoureux hivers (1871 et 1880) ont détruit un nombre considérable d'arbres fruitiers. Dans les baux nouveaux, beaucoup de propriétaires ont dû, en raison de ces circonstances, abandonner aux métayers la récolte du cidre, en tout ou en partie, renonçant ainsi à la réserve de la moitié, du tiers ou du quart insérée dans les baux antérieurs.

L'usage de donner, chaque année au bailleur, un porc, du beurre, des volailles, des fromages, du chanvre, de la paille gluitée pour accoler les vignes, fournitures désignées sous le nom de *menues faisances*, tend à disparaître, au moins en ce qui concerne les objets autres que beurre et volailles; ces livraisons sont quelquefois remplacées au profit du bailleur par *un droit de cour*, ou obligation imposée au preneur de payer chaque année, le 1er novembre, une somme déterminée au lieu et place de fournitures en nature.

Le bail à moitié fruits, pour donner de bons résultats,

exige entre propriétaire et fermier, un accord constant auquel s'oppose trop souvent, de part et d'autre, le soin exclusif de l'intérêt privé; aussi, a-t-on apporté à ce mode de jouissance des conditions particulières, qui en font une *location mixte* entre le fermage et le métayage.

§ 7. — Bail mixte.

Dans ce bail, on restreint la communauté d'intérêts en la limitant à certains produits d'un partage facile. On laisse au preneur une plus grande liberté d'action là où son industrie doit spécialement s'exercer.

Le preneur reçoit, au moment de son entrée en jouissance, des cheptels dont une estimation détermine la valeur, et il les détient à titre de cheptels de fer. Tous les produits des cheptels appartiennent au fermier-métayer, et bien que l'estimation ne lui transfère pas la propriété des cheptels, elle les met néanmoins à ses risques. (Art. 1822, 1823, 1825 du Code civil.)

A la sortie, il est tenu de rendre des cheptels pour une valeur égale à celle qu'il a reçue.

Le surplus peut toujours, il est vrai, être acquis par le propriétaire. (Art. 1821 du Code civil.)

Il doit payer le déficit qui s'est produit, mais il n'a pas le droit de retenir les cheptels en payant l'estimation originaire. (Art. 1826 du Code civil.)

Les récoltes de grains d'hiver sont *seules* partagées le plus ordinairement et de la manière usitée dans le métayage ordinaire. Comme équivalent de la part qui re-

viendrait au bailleur dans le produit des animaux, de l'avoine et autres menus grains, si le bail était à moitié fruits, on fixe un loyer payable par semestre ou par an. Le partage porte sur les produits des emblavures de blé, méteil et seigle récoltés après jachère; le seigle semé après un seul labour, au lieu d'avoine, appartient par conséquent au fermier-métayer, à moins que le bailleur ne se soit réservé le droit de partager tous les menus grains, auquel cas le seigle, cultivé dans les conditions dont nous parlons, entre en compte comme l'avoine et les autres récoltes de printemps. Lorsqu'il s'agit d'un bail mixte, avec partage dans tous les grains, la somme à verser par le preneur ne représente plus que la part à laquelle le bailleur aurait droit dans le produit des cheptels d'un bail à moitié fruits ordinaire. — Ce fermage restreint varie entre 10 et 20 p. 100 du capital de cheptel.

Les frais à payer en commun, par le bailleur et le preneur, s'appliquent exclusivement au battage des récoltes communes, la conservation en bon état de ces récoltes (couverture de meules) et leur assurance contre l'incendie; le bailleur supporte également la moitié de la prime d'assurance des animaux qu'il a donnés à titre de cheptel de fer.

§ 8. — Garde-Bêtes.

Il nous reste à indiquer une location d'une nature particulière, en usage pour les manœuvreries. *Un cheptel*

de vaches et quelquefois aussi de moutons, suivant l'importance de la location, est remis à moitié profits et pertes, après expertise. Tous les fruits des arbres sont partagés par moitié, en nature ou à l'état de cidre, si le bailleur le préfère.

Le laitage des vaches, les produits de la basse-cour, volailles, cochons, appartiennent au *garde-bêtes*.

Toutes les récoltes de céréales sont la propriété du bailleur exclusivement, mais c'est lui seul aussi qui achète, et qui fait, à ses frais, cultiver, ensemencer les terres, voiturer toutes les récoltes ainsi que les fumiers.

La moisson, la fauchaison des avoines et des fourrages, la fenaison, sont à la charge du locataire, qui est en outre chargé de répandre les fumiers et engrais.

L'acquisition des graines de prairies artificielles est faite à frais communs.

Dans certains cas, le garde-bêtes rend un loyer, il partage les profits des bestiaux et les fruits, mais n'est tenu à aucun travail de culture.

§ 9. — **Règles communes aux baux à ferme et aux baux à moitié fruits.** — Impôt foncier. — Portes et fenêtres. — Impôt mobilier, etc. — Prairies artificielles à rendre à la fin du bail. — Prairies semées dans l'emblavure d'avoine du fermier sortant. — Trèfle incarnat semé au mois d'août. — Pâturage des prairies après la récolte d'avoine. — Fourrages en compte. — Vieux fourrages. — Déficit. — Excédant. — Pailles en compte. — Obligation de consommer tous les fourrages et pailles. — Fourrages et pailles sans compte. — Consommation du tiers. — Pâturage des minettes par les bestiaux du fermier sortant. — Propriété

des betteraves récoltées pendant la dernière année. — Pommes de terre. — Interdiction de vendre des pailles et fourrages. — Cendres. — Battage des récoltes dans le bail à ferme. — Vente de bestiaux avant le 1er novembre par le fermier sortant. — Toutes les meules doivent être couvertes. — Entretien des fossés d'assainissement. — Chauffage du preneur. — Interdiction de vendre du bois. — Bois mort, arbres fruitiers et autres. — Perte d'une quantité notable d'arbres fruitiers par cas fortuits, par gelée par exemple. — Arbres fruitiers à planter annuellement. — Roulage des matériaux d'entretien. — Étendue de la dernière emblavure de blé. — Dernière récolte du fermier sortant engrangée par le fermier entrant. — Partage de jouissance des bâtiments.

L'impôt foncier est toujours payé directement par le bailleur et reste à sa charge; le propriétaire avance l'impôt des portes et fenêtres pour le preneur, qui le lui rembourse et qui, en outre, acquitte personnellement l'impôt mobilier et tous les autres impôts dérivant de la jouissance.

Le fermier, comme le métayer, reçoit presque toujours, en entrant dans une exploitation, une certaine quantité de terres emblavées en prairies artificielles de différentes espèces, et à sa sortie il doit laisser pareille quantité de chaque espèce.

A défaut de clause explicative, et en supposant même qu'il n'ait pas reçu de prairies artificielles au commencement de sa jouissance, le preneur est tenu de livrer, d'après le mode de culture aujourd'hui pratiqué, le *quart des terres labourables* ensemencé en prairies artificielles de différents âges et qu'il est d'usage *de faucher*. Si cependant, durant son bail, il avait cultivé

moins du quart et seulement certaines prairies artificielles, par le motif fondé, que la nature du sol ne permettait pas d'obtenir toutes les prairies, il serait juste de demander au preneur de ne rendre que la quantité moyenne semée et récoltée par lui annuellement dans ces espèces. Ce sont là, à notre avis, des conséquences qui dérivent de l'obligation de cultiver en bon père de famille. (Art. 1728 du Code civil.)

Soit en vertu d'une clause expresse du bail qui en réserve le droit, soit, dans le cas contraire, avec l'autorisation du fermier sortant qui peut la refuser, mais qui l'accorde généralement, surtout quand on offre une indemnité par hectare, le fermier entrant sème des prairies artificielles dans les terres composant la *dernière emblavure* d'avoine et d'orge du fermier sortant. Souvent aussi, il laboure et sème en août, sur chaume de blé, du trèfle rouge ou incarnat.

Lorsque l'autorisation de semer a été donnée *gratuitement*, le pâturage de ces prairies artificielles, depuis l'enlèvement de la récolte de l'avoine jusqu'au 1er novembre, profite au fermier sortant, qui ne doit cependant jamais y envoyer ses bestiaux par les temps humides, sous peine d'indemnité en cas de dommage.

Ces prairies sont absolument interdites aux moutons, aux chèvres, aux porcs et aux oies.

Le propriétaire a toujours le droit de se faire remettre, pour les semer à ses frais, les graines de prairies artificielles et autres grains ou graines que le preneur s'est engagé à semer pendant la dernière année de son bail.

Le fermier, de même que le métayer entrant, reçoit ordinairement divers fourrages en compte, avec charge de rendre à la sortie pareilles quantités et qualités de chaque espèce (foin, luzerne, sainfoin, trèfle). Si, au commencement de la jouissance, il a été livré des fourrages provenant exclusivement de la dernière récolte, le fermier ne peut jamais, à la fin du bail, à moins qu'une convention ne l'y autorise, imposer du vieux fourrage aux lieu et place de fourrage de l'année; si cependant il existe des vieux fourrages, le fermier ou le métayer a le droit, lorsque le propriétaire ne veut pas les garder en les payant, de les vendre ou de les emporter, après avoir acheté, s'il est nécessaire, des fourrages nouveaux et rendu son compte.

En cas de déficit, le fermier a le choix entre l'achat, à l'extérieur, du fourrage manquant avec livraison en nature à la ferme, et le payement de la valeur de ce fourrage au 1er novembre, époque de la sortie.

Pour avoir un cours exact, on fait souvent une moyenne, en prenant les prix portés aux mercuriales des deux derniers marchés du mois d'octobre et à celles des deux premiers marchés de novembre.

S'il y a un excédant dans les fourrages, le propriétaire doit déclarer s'il entend le conserver en en payant la valeur au cours; en cas de refus, le fermier a la faculté d'emporter cet excédant dans sa nouvelle ferme, ou bien de le vendre, s'il le préfère.

Les pailles, qui autrefois n'étaient jamais remises en compte, le sont maintenant assez souvent dans le bail

à ferme, et rarement dans le métayage. Lors donc que la quantité en a été constatée, la liquidation s'opère à la fin du bail comme pour les fourrages. Les vieilles pailles ne sont pas reçues pour des nouvelles, à moins de clause spéciale, et il est livré, dans les menues pailles et balles, une part correspondant à la quantité de grandes pailles à rendre.

La clause d'un bail qui impose l'obligation de consommer tous les fourrages et pailles, sans pouvoir en vendre ni emporter, statue sur le mode de jouissance prescrit et accepté pendant la durée du bail, mais ne détruit en rien les règles que l'usage, à défaut de convention contraire, a fixées pour la livraison des pailles et fourrages à la fin de la jouissance.

Lorsque ni les pailles ni les fourrages n'ont été remis en compte, le fermier, comme le métayer sortant, a le droit de faire consommer le *tiers* seulement des fourrages nouveaux et pailles nouvelles, depuis l'époque de la récolte jusqu'au 1er novembre, date de la sortie, sans pouvoir en vendre ni emporter. Le propriétaire a qualité, en conséquence, pour demander que tous les fourrages soient bottelés et que les pailles soient comptées, le tout à frais communs et avant que la consommation n'en soit commencée. Ce qui reste des vieux fourrages et des pailles de l'année précédente, peut en outre être consommé en totalité avant la sortie. La partie qui n'a pas été employée est utilisée par le fermier entrant avec les deux tiers des pailles nouvelles de toutes les céréales récoltées avant le 1er novembre. Les pailles à provenir,

l'année suivante, de la récolte des blés mis en terre par le fermier, avant sa sortie, appartiennent sans aucun doute en totalité au fermier entrant.

Art. 1778 du Code civil. — « Le fermier sortant doit laisser les pailles et les engrais de l'année, s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance; et quand même il ne les aurait pas reçus, le propriétaire pourra les retenir, suivant l'estimation. »

Dans notre canton, les minettes sont cultivées comme pâturages d'avril et de mai. Le fermier ou métayer sortant a le droit de les faire manger en vert par ses animaux, sans être tenu de les récolter comme fourrage.

A défaut de clause particulière insérée dans le bail, les betteraves cultivées dans les conditions ordinaires, et récoltées pendant la dernière année du bail, sont la propriété du fermier pour la totalité, et du métayer pour la moitié. Cette moitié peut être acquise par le bailleur et ajoutée à celle qui lui appartient; il a de même la faculté de retenir la récolte du fermier, en la payant. La betterave est habituellement cultivée sur la sole des blés et sur une quantité de terrain que l'on peut évaluer du dixième au quinzième de l'étendue de cette sole. D'un autre côté, par sa culture spéciale, les soins qu'elle exige, les dépenses qu'elle occasionne, la betterave est un véritable produit industriel et ne doit pas être rangée parmi les fourrages proprement dits à laisser, en l'absence de tout compte.

Les pommes de terre sont cultivées sur une superficie variant de la vingtième à la trentième partie environ de

la sole des blés; elles ont toujours été considérées comme étant la propriété exclusive du fermier et aussi du métayer, qui doivent, après la récolte des betteraves, des pommes de terre, et avant la semaille du blé, donner à la terre une fumure supplémentaire en engrais de ferme ou du commerce.

Pendant le cours du bail, ni le fermier ni le métayer ne peuvent vendre des pailles et fourrages, à moins d'y être autorisés.

Le fermier a le droit de disposer des engrais fabriqués par lui avec des produits importés; de même les cendres et charrées provenant de *bois acheté*, non récolté sur la propriété, lui appartiennent. Ces faits étant des exceptions, nous engageons le fermier à les faire constater par le bailleur, et à lui demander l'autorisation de vendre ou d'emporter ces objets.

Nous avons expliqué comment s'effectuait le battage des récoltes dans le métayage; examinons maintenant le droit du fermier au point de vue du battage de ses récoltes, et notamment des récoltes faites pendant la dernière année du bail à ferme. La question n'a pris de l'importance que depuis l'emploi des batteuses mécaniques avec machines à vapeur, au moyen desquelles on obtient en quelques jours le résultat que les batteurs au fléau mettaient plusieurs mois à produire.

Pendant le cours du bail, il est rare de voir le propriétaire s'opposer au battage des récoltes du fermier; à moins de termes déjà échus et non payés, et de craintes sur la solvabilité du preneur, le bailleur lui

laisse presque toujours la disposition de ses récoltes et la liberté de régler ses battages comme il lui convient.

La difficulté ne peut donc se présenter pour le fermier qui remplit exactement ses engagements, que dans la dernière année du bail. Le désir de réaliser ses récoltes avant sa sortie, et l'absence d'intérêt à ménager les pailles, sont les motifs qui engagent le fermier sortant à effectuer avant le 1er novembre, le battage de la totalité de ses récoltes ; c'est alors que le fermier entrant, dont l'intérêt est opposé, puisque les pailles servent toujours plus ou moins à l'alimentation des animaux durant l'hiver, agit auprès du bailleur afin qu'il s'oppose au battage, par la raison que les pailles battues depuis longtemps ne peuvent servir à la nourriture des animaux. Cette objection est assurément des plus sérieuses, car en cas de disette de fourrages, la paille fraîche devient un aliment précieux.

D'un autre côté, notons que les récoltes constituent, avec les bestiaux qui garnissent la ferme, autant d'objets sur lesquels le propriétaire possède un privilège pour le payement de tout ce qui est échu et de tout ce qui est à échoir, ainsi que pour les réparations locatives. (Art. 2102 du Code civil.) — Or, tant que le fermier ne s'est pas libéré, le bailleur a le droit incontestable d'exiger que des récoltes, en quantité suffisante pour assurer le payement de ce qui lui est dû, restent dans la ferme.

Toutes ces considérations ont fait appliquer au bail à ferme l'usage suivi dans le bail à moitié fruits.

Le fermier peut donc battre le tiers de ses récoltes

avant le 1er novembre, date de la sortie, et le surplus, les deux autres tiers, à partir du 11 novembre (la Saint-Martin.

Cette pratique est du reste la conséquence du droit reconnu au fermier de pouvoir faire consommer avant sa sortie le tiers des pailles et fourrages nouveaux, lorsque ces objets ne lui ont pas été donnés en compte.

L'usage que nous venons d'indiquer concilie tous les intérêts : le fermier, qui quitte une exploitation rurale et qui en a loué une autre, a ainsi le moyen, après avoir mis ses derniers blés en terre, de préparer sa sortie, de déménager et de tout disposer dans sa nouvelle ferme; onze jours plus tard, il vient terminer son battage, tous ses comptes avec le bailleur ayant été préalablement réglés. L'intérêt du fermier entrant est également ménagé : se trouvant présent aux derniers battages de son prédécesseur, le nouveau fermier peut exercer une utile surveillance et exiger que tous les soins soient apportés aux pailles, menues pailles et balles, afin d'en assurer la conservation en bon état.

Il ne faut pas oublier que les frais que comporte la rentrée des pailles et balles dans les bâtiments, de même que la mise en meules couvertes, quand les granges et hangars à ce destinés ne peuvent contenir toutes les pailles, sont à la charge du fermier sortant. Le fermier entrant procure néanmoins gratuitement, s'il est utile, les voitures attelées, avec conducteurs, pour le transport des pailles, des balles et des grains à déposer dans les bâtiments de la ferme. Le transport de l'eau nécessaire à

l'alimentation d'une machine à vapeur reste à la charge du sortant, comme étant la conséquence du mode de battage qu'il a choisi.

Le fermier n'a jamais le droit, sans y être autorisé, de vendre ses cheptels ou d'en diminuer sérieusement la valeur avant le 1er novembre, date de sa sortie et de son règlement de compte avec le bailleur.

Les meules de pailles, comme celles des autres récoltes, doivent être couvertes, afin d'éviter toute détérioration dont serait responsable le fermier sortant, si la précaution indiquée n'avait pas été observée.

Les fossés d'assainissement ouverts ou curés aux frais du bailleur sur la demande du preneur, durant le bail, doivent être entretenus par ce dernier et rendus en bon état à la fin de la jouissance; on procède, à cette époque, à une estimation des dépenses à faire et le plus souvent le preneur en verse le montant au bailleur.

Ainsi qu'il a été expliqué sous le titre : *Produit périodique des étrognes*, le preneur a droit, pour son chauffage, aux bourrées et bois provenant des haies et des chevelures des étrognes ; il ne peut cependant en vendre ni emporter à la fin du bail, sans autorisation. Si au moment de la sortie, toutes les bourrées ou autres bois façonnés (billette, charbonnette, etc.), n'ont pas été consommés, le fermier ou métayer entrant rembourse au sortant le prix de la main d'œuvre sans autre indemnité.

On détermine généralement dans les baux la quantité de *bois mort naturellement*, abandonnée chaque année

au preneur pour son chauffage, le surplus restant au bailleur. Dans le silence du bail et par application des dispositions insérées dans certaines locations, nous pensons que le corps des arbres morts et non fruitiers, doit appartenir au bailleur, et que le corps des arbres fruitiers morts doit être attribué à celui, preneur ou bailleur, qui avait droit aux fruits, mais avec obligation de remplacer ces arbres par des sujets greffés de même nature.

En supposant un bail à moitié fruits dans lequel le bailleur et le preneur se partagent les fruits par moitié, l'obligation de remplacer les arbres morts pèserait sur chacun d'eux dans la proportion du droit à la jouissance, c'est-à-dire par moitié, et l'attribution du bois serait faite d'après cette base.

Toutefois, lorsqu'une quantité notable d'arbres fruitiers vient à périr par cas fortuit, à être gelée par exemple, il peut y avoir lieu à une diminution de loyer dans le cas d'un bail à ferme (art. 1722 du code civil), surtout si la récolte des fruits a été un des principaux objets de la location, et non l'accessoire; la chose louée est alors détruite en partie. La clause qui mettrait les cas fortuits à la charge du preneur ne serait pas opposable à la demande d'indemnité, parce que cette clause ne peut s'entendre que de la récolte, et non pas de l'objet destiné à la produire.

Dans le bail à moitié fruits ordinaire, la question de diminution de fermage ne saurait être soulevée, puisqu'il n'est versé aucun loyer.

Pour que le fermier obtînt la résiliation de son bail, il faudrait supposer une perte des plus sérieuses, et que la récolte des fruits eut été spécialement en vue lors de la location.

Dans un bail mixte, à l'exception du cas où le revenu des fruits serait entré en principale considération pour la fixation du fermage, la perte plus ou moins importante d'arbres fruitiers, dont toute la récolte appartiendrait au preneur, ne motiverait pas non plus une demande en diminution de loyer. Il est de principe en effet dans le bail à moitié, d'où procède le bail mixte, que les fruits se partagent ; or, l'abandon fait par le bailleur de sa moitié, a pour but de parer à un défaut de récolte, et doit le mettre à l'abri de toute réclamation.

Dans le métayage, le propriétaire fournit chaque année un certain nombre d'arbres fruitiers (arbres greffés ou sauvageons) que le fermier plante gratuitement et dans de bonnes conditions, avec obligation de greffer en temps utile les sauvageons plantés, ainsi que les sujets venus naturellement dans les haies. Le plus souvent, dans le bail à ferme, on impose au preneur la charge de fournir une certaine quantité d'arbres greffés ou de sauvageons, avec obligation comme dans le métayage, de faire greffer annuellement les sujets venus naturellement dans les haies, et les sauvageons déjà plantés.

Le roulage des matériaux pour l'entretien des bâtiments, dont ils ont la jouissance, est à la charge des locataires de biens ruraux ayant chevaux et voitures.

Le preneur, en quittant la ferme, laisse toujours en

terre une récolte de blé à faire l'année suivante. Si le bail ne contient aucune indication sur l'étendue de l'emblavure, c'est à l'usage actuel des lieux qu'il faut demander la solution de la question.

Nous avons dit précédemment que l'assolement triennal (1° blé, 2° avoine ou orge, 3° jachère,) qui sert de base au délai des congés, n'était plus en usage dans la culture, et que la division en quatre soles avec prairies artificielles était aujourd'hui généralement adoptée : (1° jachère avec culture de racines et de fourrages verts d'été, 2° blé, 3° avoine ou orge avec prairie artificielle semée, 4° prairie). En conséquence, nous pensons que, dans le silence du bail, la dernière emblavure de blé, doit comprendre le quart des terres *labourables* (les prés naturels n'entrant pas en compte pour la fixation du quart).

Concernant la dernière récolte à faire dans une exploitation rurale, l'article 1777 du Code civil dispose « que le fermier sortant doit laisser à celui qui lui succède dans la culture, les logements convenables et autres facilités pour les travaux de l'année suivante; et réciproquement, le fermier entrant doit procurer à celui qui sort, les logements convenables et autres facilités pour la consommation des fourrages, et pour les récoltes restant à faire. Dans l'un et l'autre cas, on doit se conformer à *l'usage des lieux.* »

Voici comment on procède : le preneur rentre en granges ou met en meules la dernière récolte du fermier sortant. A cet effet, il fournit gratuitement voitures, che-

vaux et conducteurs; le fermier sortant de son côté, fait charger à ses frais les gerbes dans les champs. Le conducteur dispose la voiture et la décharge à l'arrivée. Le fermier n'est tenu de mettre à la disposition du sortant que la moitié de ses attelages, mais un conducteur accompagne chaque voiture.

Le fermier ou le métayer entrant, prend possession de tous les bâtiments sous les restrictions suivantes : Il est dû au fermier sortant une grange et un grenier, depuis le 1er novembre jusqu'au 1er mars qui suit la sortie, et l'année suivante, pareille jouissance lui est donnée à partir de la récolte jusqu'au 1er mars.

Pendant ces périodes, le fermier sortant a également droit : 1° à une chambre à feu pour s'y loger et nourrir les moissonneurs; s'il n'y en a qu'une, les deux fermiers s'entendent et s'en servent pour donner satisfaction le mieux possible aux besoins de chacun; 2° à une écurie spéciale, et à défaut, à deux places dans l'écurie pour y mettre ses chevaux, lorsqu'il vient chercher ses grains. Bien que le métayer ou le fermier sortant ait la faculté de reprendre ses battages dès le 11 novembre, il n'y est pas obligé; il suffit qu'il ait enlevé ses grains le 1er mars; ce délai s'étendait autrefois jusqu'au 1er mai, lorsque le battage était pratiqué au fléau d'une manière générale.

A dater du 1er mars et jusqu'à la nouvelle récolte, le fermier entrant reprend la jouissance des logements laissés momentanément à la disposition du fermier sortant.

Il n'est pas d'usage de laisser en ferme, après l'expi-

ration du bail, des animaux pour consommer l'excédant des fourrages revenant, après compte fait, au fermier sortant. Nous avons dit au contraire que le fermier avait le droit de vendre ou d'emporter cet excédant si le propriétaire ne voulait pas en devenir acquéreur.

La prétention qu'aurait le propriétaire d'obliger le fermier à faire consommer sur place cet excédant serait facilement combattue et repoussée à l'aide de l'article 1777 du Code civil, qui, sur ce point, prend l'usage pour règle.

XXIV. — Timbre pour la rédaction des baux. — Enregistrement des baux avec écrit. — Déclarations des locations faites sans conventions écrites.

Timbre. — Actes pour lesquels le papier timbré n'est pas obligatoire. — Papier timbré dont on ne doit pas se servir. — Actes qui doivent être enregistrés. — Pénalités à défaut d'enregistrement. — Délai prescrit pour la déclaration des locations verbales. — Pénalités dans le cas où la déclaration n'est pas faite dans les délais légaux. — A qui incombe l'obligation de déclarer? — Locations non soumises à déclaration. — Locations verbales qui doivent être déclarées. — Bail avec écrit ou bail verbal au-dessus de trois années. — Fractionnement des droits. — Où doit-on faire le dépôt des baux et les déclarations de locations verbales? — Montant des droits.

Les baux doivent être rédigés sur papier timbré, comme du reste tous les actes et écritures privés devant ou pouvant faire titres, ou être produits pour justifications, à peine d'une amende de cinquante francs plus

les décimes pour chaque contravention. (Loi du 13 brumaire an VII et loi du 2 juillet 1862, art. 22.)

Les quittances et décharges peuvent être écrites sur papier non timbré, mais par application de la loi du 23 août 1871, article 18, les quittances au-dessus de 10 francs, les à comptes ou quittances finales de moins de 10 francs sur une plus forte somme, les reçus ou décharges de sommes ou objets quelconques sont soumis au timbre spécial de dix centimes.

Le papier timbré, qui a été employé à un acte quelconque, ne peut plus servir pour un autre acte, quand bien même le premier acte n'aurait pas été achevé; il est par conséquent interdit, sous peine de 5 francs d'amende, d'écrire aucune convention nouvelle, soit à la fin, soit en marge d'un bail transcrit sur papier timbré. Une amende de 5 francs est également encourue lorsque l'empreinte du timbre est couverte d'écriture ou altérée.

(Loi du 13 brumaire an VII, art. 21, 22, 26; loi du 16 juin 1824, art. 10.)

Baux avec conventions écrites.

Tous les actes avec écrit emportant mutation, modification, sous-location, résiliation de jouissance, doivent être soumis à l'enregistrement dans les trois mois de leur date ou de l'entrée en jouissance, ou bien en fin de la cessation de la jouissance si l'acte est postérieur aux faits qu'il constate. (Loi du 22 brumaire an VII, art. 22.) Les droits sont à la charge du locataire.

A défaut d'enregistrement dans les délais fixés par la loi, le bailleur et le preneur sont tenus personnellement et sans recours, nonobstant toute stipulation, d'un droit en sus qui ne peut être inférieur à 50 francs plus les décimes. Le bailleur peut s'affranchir du droit en sus, qui lui est personnellement imposé, ainsi que du versement immédiat des droits simples, en déposant dans un bureau d'enregistrement, et dans le mois qui suit l'expiration des délais ordinaires, l'acte constatant la mutation de jouissance (location, modification, sous-location, résiliation). (Loi du 23 août 1871, art. 14.)

Locations sans conventions écrites.

Lorsqu'il n'y a pas de conventions écrites, il y est suppléé par des déclarations détaillées et estimatives dans les trois mois de l'entrée en jouissance. Si la déclaration est faite suivant l'usage des lieux, les droits d'enregistrement deviennent exigibles dans les vingt jours qui suivent l'échéance de chaque terme, et la perception est continuée jusqu'à ce qu'il soit déclaré que le bail a cessé ou qu'il a été résilié.

Le défaut de déclaration, dans les délais légaux, donne lieu à l'application d'une amende de 50 francs plus les décimes. (Loi du 23 août 1871, art. 11 et 14.)

La déclaration doit être faite par le bailleur, sauf son recours contre le preneur; néanmoins les parties restent solidaires pour le recouvrement du droit simple. (Loi du 28 février 1872, art. 6.)

Ne sont pas assujetties à déclarations les locations verbales ne dépassant pas trois ans et dont le prix annuel n'excède pas 100 francs, peu importe qu'il y ait, en dehors, des baux enregistrés.

Toutefois, si le bailleur a consenti plusieurs locations verbales de cette catégorie, mais dont le prix cumulé excède 100 francs annuellement, il est tenu d'en faire la déclaration et d'acquitter personnellement et sans recours les droits d'enregistrement.

Si le prix de chacune des locations verbales est supérieur à 100 francs, le bailleur est encore tenu d'acquitter les droits, mais alors il a son recours contre le preneur. (Lois du 23 août 1871, art. 11, et du 24 février 1872, art. 6.)

Lorsque le bail est fait pour plus de trois années (avec ou sans convention écrite), le montant du droit, si les parties le requièrent, peut être fractionné en autant de payements égaux qu'il y a de périodes triennales dans la durée du bail; le premier payement des droits afférents à la première période est acquitté lors de l'enregistrement de l'acte ou de la déclaration, et celui des périodes subséquentes, dans le premier mois de l'année qui commence chaque période. Passé ce délai, l'Administration a qualité pour procéder par voie de contrainte au payement des droits dus. (Loi du 23 août 1871, art. 11.) Aucune amende n'est toutefois encourue.

Le dépôt des baux avec écrit peut être effectué dans tout bureau d'enregistrement. Il en est de même des

déclarations de locations verbales qui sont également reçues par les Percepteurs des contributions directes.

Les droits d'enregistrement, pour les baux transcrits sur timbre et pour les déclarations verbales, sont de 20 centimes pour 100 francs, plus les décimes sur le prix cumulé des années du bail, en y ajoutant les charges.

Il y a lieu de percevoir 10 centimes pour 100 francs, plus les décimes, en cas de cautionnement.

XXV. — Usages suivis dans les foires, marchés et dans les ventes à domicile.

Livraison d'un cheval, pièce. — Livraison des vaches, moutons. — Vente des grains de céréales. — Vente des vins et cidres.

Il existe certaines coutumes observées dans les foires, marchés, et à domicile, pour la vente, la livraison des animaux et aussi de quelques produits du sol, coutumes qui servent de règles en l'absence de conventions particulières.

Ainsi, celui qui vend un cheval est obligé de le livrer avec un tissu (têtière de chanvre tissé) ou d'en payer la valeur.

La livraison sur le champ de foire ou dans une écurie est complète dès que la bride en cuir, avec laquelle on présente le cheval, est enlevée et qu'on lui a substitué le tissu ou une bride fournie par l'acheteur.

Il est d'usage qu'en sus du prix, l'acheteur donne la

10

pièce : 2 francs pour un cheval de 200 francs et au dessous, 3 francs pour un cheval de 201 à 300 francs, et 5 francs pour un cheval de 301 francs et au-dessus.

Les vaches mises en foire, sont livrées munies d'une corde. La pièce n'est due qu'autant qu'elle est demandée (elle l'est presque toujours), et que le montant en a été fixé par les deux parties ; cette pièce est ordinairement de 2 francs par vache.

La livraison est faite à la volonté de l'acheteur, soit sur la foire, soit à l'extrémité de la ville où le vendeur est tenu de conduire l'animal, si l'acheteur le désire. C'est sur le lieu de la livraison que le prix est exigible.

On procède de même pour les moutons. L'acheteur peut demander au vendeur de *démarrer* les animaux, c'est-à-dire de les conduire avec lui à l'extrémité de la ville, sur la route que doit suivre le troupeau.

Les moutons sont comptés en foire, à la sortie du parc, et recomptés, si l'acheteur ou le vendeur le demandent, au moment de la livraison définitive du troupeau et du payement du prix.

Suivant l'usage adopté, le vendeur livre gratuitement 4 moutons par 100 à titre de fournitures ; de son côté l'acheteur remet, à titre de pièce, pour le berger du vendeur, 10 centimes par bête, sans y comprendre les 4 pour 100.

Si le lot se compose de 80 bêtes, on livre d'abord 75 moutons, plus 3 représentant les 4 pour 100 et sur le prix des bêtes en excédant on déduit 4 pour 100 de ce prix.

Pour la vente des veaux et cochons, la livraison et le payement du prix s'effectuent au lieu où se conclut le marché, avec ou sans pièce, suivant convention. On donne ordinairement 1 franc par veau ou par cochon.

La remise de la pièce est une preuve de la conclusion d'un marché.

La marque pratiquée sur un animal, par l'acheteur, est également une preuve certaine de la vente.

Bien que le marché soit arrêté et que la propriété de l'animal soit passée à l'acheteur, le vendeur est néanmoins obligé de garder cet animal, à ses risques et périls, jusqu'à la livraison. Ce délai est toujours limité par les parties, pour les ventes à domicile, mais, pour les ventes en foire, l'acheteur doit prendre livraison au plus tard à la fin de la foire. S'il ne se présentait pas, il serait nécessaire, en vue d'une action judiciaire à exercer au besoin, de faire constater par témoins l'absence de l'acheteur, et aussi cette circonstance qu'il n'y a plus d'animaux, en un mot que la foire est terminée.

Les grains des céréales sont vendus au poids et à l'hectolitre.

La vente sur échantillon et au poids est toujours suivie entre commerçants et généralement aussi entre particuliers et commerçants.

Le froment est livré à		121	kilos,	sac compris.
Le méteil	—	121	—	—
Le seigle	—	116	—	—
L'orge	—	101	—	—
L'avoine	—	76	—	—

La vente sur les marchés a lieu au double décalitre avec un trait ou chanteau.

Le mesurage est à la charge du vendeur et constitue la livraison; l'acheteur procure de son côté une personne pour tenir le sac.

Les grains vendus sur échantillon sont mesurés par le vendeur et conduits gratuitement au domicile de l'acheteur. Souvent aussi, mais c'est alors une condition du marché, on livre la marchandise à un port du canal de Briare ou à une gare de chemin de fer.

Les prix de vente des animaux ou des grains sont payés en deniers comptants, sans escompte, à moins de conventions contraires.

Les vins et cidres sont vendus *nus*, c'est-à-dire sans fûts : à la pièce (deux hectolitres), à la feuillette (130 à 136 litres, 133 en moyenne), ou au quart (un hectolitre), à prendre au domicile du vendeur, payement comptant sans escompte et frais de régie à la charge de l'acheteur.

XXVI. — De la saisie des fruits pendants par racine ou de la saisie-brandon.

Aux termes de l'article 626 du Code de procédure civile, la saisie-brandon ne peut être pratiquée que dans les six semaines qui précèdent la maturité des fruits; l'usage dans le canton de Châtillon, a fixé comme point de départ du délai indiqué par la loi :

Pour les céréales, le 11 juin (la Saint-Barnabé).

Pour les prairies, le 20 mai.

Pour les vignes, le 25 août.

Pour les arbres fruitiers, le 25 août.

XXVII. — Des pâturages pratiqués en commun considérés par erreur comme étant l'exercice du droit de vaine pâture.

Le pâturage, là où il est exercé en commun dans le canton, a été longtemps, et nous devons le dire, est encore considéré par quelques personnes, comme étant l'exercice régulier du droit de vaine pâture, tandis qu'il n'est qu'un abus toléré. Cette erreur repose sur la fausse interprétation de l'ancienne et véritable Coutume.

Dans une étude publiée en 1879 *sur le pâturage et la vaine pâture*[1], M. Thomas, ancien avoué près le tribunal civil de la Seine, alors propriétaire aux Gevrils, commune de Dammarie-sur-Loing, a clairement démontré que *la Coutume dite de Lorris*, qu'il ne faut pas confondre avec les Coutumes de Lorris, n'avait jamais existé à l'état obligatoire. Cette question est particulièrement intéressante pour notre canton, car dans l'ouvrage en deux volumes intitulé *Coutumes de Lorris*, *Montargis*, *Saint-Fargeau*, *Pays de Puisaye*, *Châtillon-sur-Loing*, etc., et commentées par Lhoste, lieutenant-général au bailliage de Montargis en 1608, la ville de Châtillon-sur-Loing, les bourgs et villages de Sainte-Geneviève-des-Bois, Saint-Maurice-sur-Avéron, Montbouy, Montcresson, Solterre et Nogent-sur-Vernisson, sont indiqués comme sujets

1. Montargis. — Imprimerie E. Grimont.

de la Coutume de Montargis, qui admettait le droit de vaine pâture.

Après avoir invoqué ce principe, que sous l'ancienne Monarchie, il ne pouvait y avoir qu'un seul Coutumier par Province renfermant les coutumes et usages généraux applicables à toute la Province et ceux qui n'étaient applicables qu'à certaines localités de cette Province, M. Thomas rappela cet autre axiome de l'ancien droit, savoir :

Que toutes les lois et conséquemment toutes les Coutumes devaient, pour avoir le caractère obligatoire, être publiées et enregistrées au Parlement. Or, les Coutumes présentées par Lhoste sont absolument dépourvues des garanties de légalité que nous venons d'indiquer.

En effet, en lisant les procès-verbaux de l'assemblée tenue à Montargis en 1531, on y voit mentionnées les protestations et oppositions des Représentants de la ville d'Orléans contre une prétendue Coutume de Lorris revisant les Coutumes d'Orléans. Les raisons, précisément alléguées, furent, qu'il n'existait pour toute la Province que les Coutumes d'Orléans, enregistrées au Parlement de Paris le 7 juin 1510, et à l'appui de leur opposition, les Représentants d'Orléans invoquèrent des Lettres Patentes spécialement accordées par le Roi pour la circonstance, Lettres ordonnant de recevoir ladite opposition et de renvoyer les parties en la Cour du Parlement.

L'assemblée de Montargis n'en continua pas moins, il est vrai, la discussion commencée sur la revision des

Coutumes d'Orléans, mais Lhoste n'a pas rapporté dans sa publication, la date de l'enregistrement, au Parlement, des articles qu'il a intitulés *Coutumes de Lorris-Montargis* et qui furent cependant portés au Parlement, ainsi que l'indique le procès-verbal de l'assemblée.

Le fait de l'homologation n'étant pas établi, on est fondé à soutenir avec raison que cette Coutume n'a jamais eu de caractère légal pour constater l'ancien usage, et que seules, les Coutumes d'Orléans, qui prohibaient en principe la vaine pâture, avaient force obligatoire.

Examinons maintenant ce qu'il faut entendre par vaine pâture.

La vaine pâture, définie d'une manière générale, est le droit que possèdent les habitants d'une même Commune, d'envoyer leurs bestiaux sur les terrains dont le pâturage est commun. La quantité de bétail, proportionnellement à l'étendue du terrain, sera fixée, dit la loi, dans chaque Paroisse, à tant de bêtes par arpents, d'après les Règlements et Usages locaux, et à défaut de renseignements positifs à cet égard, il y sera pourvu par le Conseil général de la Commune. (Art. 13, section IV, titre 1er, loi des 28 septembre 6 octobre 1791.)

Les conditions imposées par la loi de 1791 sont-elles appliquées dans les lieux où s'exercent encore dans le canton les rares faits de pâturages plus ou moins communs? Il est facile de répondre négativement et d'en apporter la preuve.

En ce qui concerne les anciens Règlements, nous

venons de voir que la *Coutume de Lorris* n'avait pas modifié valablement les Coutumes d'Orléans. Or, ces Coutumes auxquelles il faut se reporter contenaient des dispositions essentielles à reproduire : Le territoire de la Province orléanaise, lors de la revision des Coutumes en 1585, fut divisé en deux parties. Le Parcours et la Vaine pâture furent autorisés en Beauce; dans tout le le surplus de la Province, ces deux servitudes furent probibées. (Art. 144 ancien et 148 nouveau.)

D'un autre côté, le Code civil (art. 691), ne reconnaissant d'autres servitudes discontinues non apparentes que celles établies par titres, et refusant à la possession, même immémoriale, le droit de les établir, il en résulte clairement que la vaine pâture probibée d'une part par les Coutumes d'Orléans, ancien Règlement, et d'autre part par le Code civil comme servitude discontinue non apparente fondée uniquement sur la possession, ne peut exister aujourd'hui dans le canton à l'état de servitude obligatoire. Ces points posés, il faut bien reconnaître que la communauté des pâturages repose exclusivement sur la tolérance.

Certaines Communes de notre canton, à une époque relativement récente, se sont méprises sur le caractère extra légal des pâturages pratiqués; se croyant autorisées à user du droit accordé au Conseil de la Commune par la loi de 1791, pour le cas de vaine pâture, elles ont fixé, par délibérations, le nombre d'animaux que chacun pourrait envoyer au pâturage. Ces décisions n'ont évidemment pas la valeur que l'on serait tenté de leur

attribuer; les délibérations communales en question sont postérieures, en général, à 1840; elles sont donc intervenues 49 ou 50 ans après la loi de 1791 et 36 ans après le Code civil, qui avait en cette matière aboli tous les droits, si droits il avait pu y avoir.

En considérant leurs dates, on peut valablement soutenir qu'elles ont été prises dans un but de police, mais rattachées à tort à la loi de 1791.

Avant 1840 en effet, notre canton était encore couvert d'arbres, de larges haies formant clôtures et isolant chaque champ. Matériellement, la vaine pâture n'était pas praticable; après 1840, l'agriculture commença à prospérer, la culture des prairies artificielles s'introduisit peu à peu et provoqua des défrichements. Les champs s'ouvrirent.

C'est alors que les Communes, pour prévenir des abus, réglementèrent le pâturage, devenu facilement praticable en commun, en raison des nombreuses terres en friches qui n'étaient défendues par personne et dont l'usage était accessible à tout le monde, du consentement tacite des propriétaires. Mentionnons en terminant parmi les pâturages pratiqués sans titres, un pâturage exercé depuis fort longtemps dans la *Prairie de la Fosse*, appelée aussi *Prairie de Châtillon*, eu égard à sa situation aux abords de la ville. Cette prairie malgré son nom, dépend du territoire de la commune de Sainte-Geneviève-des-Bois, et sa seconde herbe est souvent pâturée par des bestiaux qu'y conduisent les habitants de *la Commune de Châtillon*, n'ayant le plus

ordidinairement aucun droit dans cette prairie, soit comme propriétaires, soit comme locataires.

Ce mode de pâturage n'est pas l'exercice du droit de vaine pâture, cela est incontestable, car on n'y trouve aucun des caractères légalement spécifiés; son origine est ailleurs. Autrefois, avant comme après 1840, un grand nombre de familles, à Châtillon, avaient chez elles des vaches; quelques-unes de ces familles étaient propriétaires, à elles seules, de la plus grande partie de la prairie de la Fosse, et en conséquence, y envoyaient leurs bestiaux, sous la conduite d'un pâtre commun qu'elles rétribuaient. A ce troupeau, et de l'agrément des propriétaires, vinrent successivement se joindre les animaux que chacun voulut envoyer moyennant salaire au profit du pâtre, ce qui eut pour effet d'augmenter la rémunération du pâtre sans aggraver les charges primitives des propriétaires.

En résumé, on peut dire aujourd'hui que, dans le canton, les faits de pâturages communs ont complètement disparu en plaine. On en rencontre encore quelques-uns dans certaines prairies naturelles, où du reste les propriétaires ne récoltent pas la seconde herbe, à cause de sa faible valeur ou de sa mauvaise qualité. Ces pratiques trouvent ainsi dans la tolérance, et non dans la loi, le moyen de se perpétuer sans droit.

A Châtillon, le Conseil municipal, par délibération en date du 20 août 1842, a déclaré que la vaine pâture n'existait pas dans la Commune; c'est bien là l'expression de l'Usage général.

TABLE DES MATIÈRES

FIN DE LA TABLE DES MATIÈRES.

Fontainebleau. — M. E. Bourges imp. breveté.

Les Huguenots et les Gueux

Etude historique sur 25 années du

XVIe siècle par le Baron

Kervyn de Lettenhove

Président de la Commission

de l'Histoire de Bruxelles

